



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU GARÁŽ V LOKALITĚ PÍSEK A OKOLÍ

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF VALUATION OF GARAGE-TYPE REAL
ESTATE IN THE LOCALITY OF PÍSEK AND ITS SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. MARTIN CIML

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. MARTIN MIKULÁŠEK

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Martin Címl

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu garáž v lokalitě Písek a okolí

v anglickém jazyce:

Comparison of Selected Methods of Valuation of Garage-type Real Estate in the Locality of Písek and its Surroundings

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je v lokalitě Písek a okolí vyhledat více objektů typu garáž a vytvořit databázi srovnatelných objektů pro analýzu tržní hodnoty. Pro posuzované objekty provést ocenění vybranými způsoby a to jednak podle cenového předpisu (metodou nákladovou, výnosovou a porovnávací) a současně metodami používanými pro stanovení obvyklé ceny (alespoň metodou porovnávací a nákladovou). Na základě provedených ocenění případně i porovnání s dosaženými prodejními cenami provést porovnání zjištěných cen a analýzu příčin zjištěných rozdílů.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je vyhodnotit míru odlišnosti mezi obvyklými a administrativními cenami garáží v dané lokalitě.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2010.

Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010 Brno. 302 s. ISBN 978-80-7204-667-6.

BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. Praha: Lindě 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9.

HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství Economica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Martin Mikulášek

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/2011.

V Brně, dne 30.11.2010

L.S.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

ABSTRAKT

Úvodní část diplomové práce se zabývá celkovou problematikou oceňování nemovitostí s vysvětlením základních pojmů, které jsou pro oceňování nemovitostí nezbytné. Následuje analýza realitního trhu a také charakteristický popis dané lokality.

Pro účely ocenění bylo vybráno 10 nemovitostí typu garáž, které jsou oceněny nákladovým a porovnávacím způsobem podle vyhlášky a porovnávacím způsobem s databází. Nemovitosti byly vybrány v okolí města Protivín. Bylo provedeno místní šetření a vypracována dokumentace pro každou garáž. Získaná data jsou vyhodnocena a výsledek popisuje vliv lokality na celkovou cenu nemovitosti.

ABSTRACT

The introductory part of the thesis deals with the overall issue of valuation, explaining the basic concepts that are necessary for the valuation. Then followed the analysis of market with the real estates and characteristic description of the specified location.

For the purposes of the valuation was selected 10 real estates of type garage, which are valued at cost and comparative manner according to the announcement and comparative manner with the database. The real estates were selected around the city Protivin. A local investigation was carried out and the documentation was made for the each garage. The acquired data are evaluated and the result describes the effect of the location on the price of the property.

KLÍČOVÁ SLOVA

Nemovitost, oceňování, garáž, nákladový způsob, porovnávací způsob, lokalita, katastr nemovitostí, pozemek, vybavení, cena, hotnota

KEYWORDS

Real estate (property), valuation, cost manner, komparative manner, location, real estate cadaster, land property, accessories (equipment), price, value

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

CIML, M. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu garáž v lokalitě Písek a okolí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 113 s., 25 s. příl.. Vedoucí diplomové práce Ing. Martin Mikulášek.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně, dle pokynů vedoucího diplomové práce a konzultanta. Všechny podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou řádně uvedeny v seznamu použité literatury.

V Brně dne

.....

vlastnoruční podpis autora

Poděkování:

Tímto bych chtěl poděkovat svému vedoucímu diplomové práce, Ing. Martinu Mikuláškov, za cenné rady a připomínky, které mi při zpracování práce velmi pomohly.

OBSAH:

1	ÚVOD	- 12 -
2	ZÁKLADNÍ TERMINOLOGIE	- 13 -
2.1	NEMOVITOST	- 13 -
2.1.1	<i>Součást věci</i>	<i>- 13 -</i>
2.1.2	<i>Příslušenství</i>	<i>- 13 -</i>
2.2	STAVBA	- 14 -
2.2.1	<i>Změna dokončené stavby</i>	<i>- 15 -</i>
2.3	POZEMEK	- 15 -
2.4	BUDOVA	- 16 -
3	VÝMĚRY STAVEB A JEJICH ČÁSTÍ	- 17 -
3.1	OBESTAVĚNÝ PROSTOR (OP)	- 17 -
3.1.1	<i>Spodní stavba je ohraničena</i>	<i>- 17 -</i>
3.1.2	<i>Vrchní stavba je ohraničena</i>	<i>- 17 -</i>
3.1.3	<i>Zastřešení stavby</i>	<i>- 17 -</i>
3.1.4	<i>Ostatní části stavby</i>	<i>- 18 -</i>
3.2	ZASTAVĚNÁ PLOCHA (ZS)	- 18 -
3.2.1	<i>Zastavěná plocha dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	<i>- 18 -</i>
3.2.2	<i>Zastavěná plocha dle zákona č.338/1992 o dani z nemovitosti</i>	<i>- 19 -</i>
3.2.3	<i>Zastavěná plocha dle ČSN 73 4055</i>	<i>- 19 -</i>
3.3	MĚŘENÍ PODLAŽÍ	- 19 -
3.4	VÝŠKA PODLAŽÍ	- 20 -
3.5	PODLAHOVÁ PLOCHA	- 21 -
4	CENA A HODNOTA	- 22 -
4.1	CENA	- 22 -
4.2	HODNOTA	- 22 -
4.3	DRUHY CEN A HODNOT	- 22 -
4.3.1	<i>Cena zjištěná</i>	<i>- 22 -</i>
4.3.2	<i>Cena pořizovací („historická“)</i>	<i>- 23 -</i>
4.3.3	<i>Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)</i>	<i>- 23 -</i>
4.3.4	<i>Věcná hodnota (substanční hodnota, dle právního názvosloví časová cena)</i>	<i>- 23 -</i>
4.3.5	<i>Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku, kapitalizovaný zisk)</i>	<i>- 23 -</i>
4.3.6	<i>Obvyklá cena (tržní hodnota)</i>	<i>- 23 -</i>
4.3.7	<i>Tržní cena</i>	<i>- 24 -</i>
4.3.8	<i>Výchozí cena</i>	<i>- 24 -</i>

4.4	ROZDÍL MEZI TRŽNÍ CENOU A TRŽNÍ HODNOTOU	- 24 -
5	KATASTR NEMOVITOSTÍ	- 25 -
5.1	OBSAH KATASTRU NEMOVITOSTÍ	- 25 -
5.2	EVIDENCE KATASTRU NEMOVITOSTÍ	- 25 -
5.2.1	<i>K nemovitostem evidovaným v KN se zapisují</i>	<i>- 25 -</i>
5.3	POSKYTOVÁNÍ ÚDAJŮ Z KN	- 26 -
5.4	KATASTRÁLNÍ OPERÁT TVOŘÍ	- 27 -
5.4.1	<i>Soubor geodetických informací</i>	<i>- 27 -</i>
5.4.2	<i>Soubor popisných informací</i>	<i>- 27 -</i>
5.4.3	<i>Dokumentace výsledků šetření a měření</i>	<i>- 27 -</i>
5.4.4	<i>Sbírka listin</i>	<i>- 27 -</i>
5.5	DRUHY POZEMKŮ	- 27 -
5.6	PRÁVA ZAPISOVANÁ DO KN	- 28 -
5.6.1	<i>Vklad</i>	<i>- 29 -</i>
5.6.2	<i>Záznam</i>	<i>- 29 -</i>
5.6.3	<i>Poznámka</i>	<i>- 30 -</i>
5.6.4	<i>Plomba</i>	<i>- 30 -</i>
6	PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	- 31 -
6.1	RADY PRO OHLEDÁNÍ	- 31 -
6.2	POMŮCKY K MĚŘENÍ	- 32 -
7	ZÁKLADNÍ OCEŇOVACÍ METODY	- 35 -
7.1	POROVNÁVACÍ METODA	- 35 -
7.1.1	<i>Zdroje srovnatelných cen</i>	<i>- 36 -</i>
7.1.2	<i>Problémy porovnávací metody</i>	<i>- 36 -</i>
7.1.3	<i>Vnější vlivy</i>	<i>- 37 -</i>
7.1.4	<i>Výběr nemovitosti pro porovnání</i>	<i>- 37 -</i>
7.1.5	<i>Porovnávací jednotka</i>	<i>- 38 -</i>
7.2	PŘÍJMOVÁ METODA (VÝNOSOVÁ)	- 38 -
7.2.1	<i>Výnosy z nemovitostí</i>	<i>- 39 -</i>
7.2.2	<i>Čistý provozní výnos</i>	<i>- 40 -</i>
7.2.2.1	<i>Provozní náklady</i>	<i>- 40 -</i>
7.3	NÁKLADOVÁ METODA	- 41 -
7.3.1	<i>Popis majetku (nález)</i>	<i>- 42 -</i>
7.3.2	<i>Výpočet obestavěného prostoru</i>	<i>- 43 -</i>
7.3.3	<i>Stanovení typu objektu</i>	<i>- 43 -</i>
7.3.4	<i>Výpočet reprodukční ceny</i>	<i>- 43 -</i>

7.3.5	Životnost	- 44 -
7.3.5.2	Technickou životnost	- 44 -
7.3.5.3	Právní životnost.....	- 44 -
7.3.5.4	Morální životnost	- 44 -
7.3.5.5	Ekonomická životnost	- 45 -
7.3.6	Opotřebení.....	- 45 -
7.3.6.6	Lineární metoda	- 45 -
7.3.6.7	Nelineární.....	- 45 -
7.3.7	Funkční nedostatky.....	- 46 -
7.3.8	Ekonomické nedostatky.....	- 47 -
8	REALITNÍ TRH	- 48 -
8.1	VYMEZENÍ REALITNÍHO TRHU	- 48 -
8.2	NABÍDKA A POPTÁVKA	- 48 -
8.2.1	Trh kupujícího	- 50 -
8.2.2	Trh prodávajícího.....	- 50 -
8.2.3	Neutrální trh	- 50 -
8.3	VÝVOJ REALITNÍHO TRHU	- 50 -
9	OKRES PÍSEK.....	- 52 -
9.1	CHARAKTERISTIKA OKRESU	- 52 -
9.2	ADMINISTRATIVNÍ ROZDĚLENÍ OKRESU	- 53 -
9.3	BILANCE OBYVATELSTVA	- 54 -
9.4	MĚSTO PROTIVÍN	- 54 -
10	OCEŇOVÁNÍ GARÁŽÍ.....	- 55 -
10.1	GARÁŽ Č.1.....	- 56 -
10.1.1	Výpis z katastru nemovitostí.....	- 56 -
10.1.2	Katastrální mapa	- 56 -
10.1.3	Fotodokumentace.....	- 57 -
10.1.4	Nákladový způsob ocenění	- 58 -
10.1.5	Porovnávací způsob ocenění.....	- 59 -
10.1.6	Porovnávací způsob ocenění s databází	- 60 -
10.2	GARÁŽ Č. 2	- 61 -
10.2.1	Výpis z katastru nemovitostí.....	- 61 -
10.2.2	Katastrální mapa	- 61 -
10.2.3	Fotodokumentace.....	- 62 -
10.2.4	Nákladový způsob ocenění	- 63 -
10.2.5	Porovnávací způsob ocenění.....	- 64 -
10.2.6	Porovnávací způsob ocenění s databází	- 65 -

10.3	GARÁŽ Č. 3	- 66 -
10.3.1	Výpis z katastru nemovitostí	- 66 -
10.3.2	Katastrální mapa	- 66 -
10.3.3	Fotodokumentace	- 67 -
10.3.4	Nákladový způsob ocenění	- 68 -
10.3.5	Porovnávací způsob ocenění	- 69 -
10.3.6	Porovnávací způsob ocenění s databází	- 70 -
10.4	GARÁŽ Č. 4	- 71 -
10.4.1	Výpis z katastru nemovitostí	- 71 -
10.4.2	Katastrální mapa	- 71 -
10.4.3	Fotodokumentace	- 72 -
10.4.4	Nákladový způsob ocenění	- 73 -
10.4.5	Porovnávací způsob ocenění	- 74 -
10.4.6	Porovnávací způsob ocenění s databází	- 75 -
10.5	GARÁŽ Č. 5	- 76 -
10.5.1	Výpis z katastru nemovitostí	- 76 -
10.5.2	Katastrální mapa	- 76 -
10.5.3	Fotodokumentace	- 77 -
10.5.4	Nákladový způsob ocenění	- 78 -
10.5.5	Porovnávací způsob ocenění	- 79 -
10.5.6	Porovnávací způsob ocenění s databází	- 80 -
10.6	GARÁŽ Č. 6	- 81 -
10.6.1	Výpis z katastru nemovitostí	- 81 -
10.6.2	Katastrální mapa	- 81 -
10.6.3	Fotodokumentace	- 82 -
10.6.4	Nákladový způsob ocenění	- 83 -
10.6.5	Porovnávací způsob ocenění	- 84 -
10.6.6	Porovnávací způsob ocenění s databází	- 85 -
10.7	GARÁŽ Č. 7	- 86 -
10.7.1	Výpis z katastru nemovitostí	- 86 -
10.7.2	Katastrální mapa	- 86 -
10.7.3	Fotodokumentace	- 87 -
10.7.4	Nákladový způsob ocenění	- 88 -
10.7.5	Porovnávací způsob ocenění	- 89 -
10.7.6	Porovnávací způsob ocenění s databází	- 90 -
10.8	GARÁŽ Č. 8	- 91 -
10.8.1	Výpis z katastru nemovitostí	- 91 -
10.8.2	Katastrální mapa	- 91 -

10.8.3	Fotodokumentace.....	- 92 -
10.8.4	Nákladový způsob ocenění.....	- 93 -
10.8.5	Porovnávací způsob ocenění.....	- 94 -
10.8.6	Porovnávací způsob ocenění s databází.....	- 95 -
10.9	GARÁŽ Č. 9.....	- 96 -
10.9.1	Výpis z katastru nemovitostí.....	- 96 -
10.9.2	Katastrální mapa.....	- 96 -
10.9.3	Fotodokumentace.....	- 97 -
10.9.4	Nákladový způsob ocenění.....	- 98 -
10.9.5	Porovnávací způsob ocenění.....	- 99 -
10.9.6	Porovnávací způsob ocenění s databází.....	- 100 -
10.10	GARÁŽ Č. 10.....	- 101 -
10.10.1	Výpis z katastru nemovitostí.....	- 101 -
10.10.2	Katastrální mapa.....	- 101 -
10.10.3	Fotodokumentace.....	- 102 -
10.10.4	Nákladový způsob ocenění.....	- 103 -
10.10.5	Porovnávací způsob ocenění.....	- 104 -
10.10.6	Porovnávací způsob ocenění s databází.....	- 105 -
11	ZÁVĚR.....	- 106 -
11.1	NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ.....	- 106 -
11.2	POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ.....	- 107 -
11.3	POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ S DATABÁZÍ.....	- 108 -
11.4	REKAPITULACE.....	- 109 -
11.5	VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ.....	- 110 -
12	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	- 112 -
13	SEZNAM PŘÍLOH.....	- 113 -

1 ÚVOD

Nacházíme se právě v období ekonomické recese, kdy dochází k poklesu reálného výkonu ekonomiky při výrazném poklesu domácí poptávky. Tento proces také výrazně zasáhl trh s nemovitostmi. Je velice důležité si vždy uvědomit, na kterém trhu se nacházíme, a podle toho zvolit poptávku po nemovitostech. Tato doba nahrává trhu kupujících. To znamená, že nabízené nemovitosti jsou na trhu déle než obvykle. Na druhou stranu je to nejlepší doba pro nákup nemovitosti. Situace se výrazně liší od jednotlivých regionů a pak především závisí na specifikaci dané nemovitosti (lokalita, stav nemovitosti atd.).

Diplomová práce se zabývá problematikou vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu garáž v okrese Písek, kdy se podrobněji zaměříme na oblast kolem města Protivín. V samotném začátku považuji za důležité seznámit se s názvoslovím, které se při oceňování nemovitostí používá a také je zapotřebí vysvětlit si jednotlivé metody používané při oceňování nemovitostí. Dále se provádí analýza trhu s nemovitostmi, která se může v jednotlivých regionech lišit.

Cílem diplomové práce je provést průzkum trhu s garážemi v okrese Písek, následuje ocenění 10 vybraných nemovitostí typu garáž, které byly vybrány tak, aby co možná nej přesněji popisovaly daný trh s nemovitostmi ve vybrané lokalitě. Garáže byly vybrány tak, aby jejich umístění na pozemku bylo pokud možno jako samostatně stojící objekt a aby byla nemovitost v katastru nemovitostí evidována jako garáž. Všechny vybrané nemovitosti se nacházejí na různých místech v okolí města Protivín, jsou odlišného technického stavu, při jejich realizaci byly použity rozdílné materiály, mají odlišné dispozice a také se liší jejich zastavěná plocha a stáří.

Pro správné ocenění byly všechny garáže osobně navštíveny a po domluvě s některými majiteli byla poskytnuta projektová dokumentace, která výhradně slouží pouze pro účely této diplomové práce. Pro ověření správnosti se provedlo měření skutečného a projektovaného stavu jednotlivých nemovitostí. V případech, kdy nebyla poskytnuta projektová dokumentace, byl objekt zaměřen a nakreslilo se příslušné schéma objektu se všemi potřebnými rozměry. Závěrem každého místního šetření se zhotovila fotodokumentace.

Pro zjištění administrativní ceny je použita nákladová metoda a pro zjištění obvyklé ceny jsou použity porovnávací metody a to dle vyhlášky a indexu odlišnosti, kde jsou data čerpána z databáze inzerátů realitních kanceláří.

2 ZÁKLADNÍ TERMINOLOGIE

Pro oceňování nemovitostí je zapotřebí seznámit se se základním názvoslovím, které se může v této problematice vyskytnout. Nebudeme jmenovat všechny, protože je jich celá řada a každá právní norma zabývající se podobnou problematikou si je interpretuje po svém.

2.1 NEMOVITOST

Nemovitostí se rozumí pozemky, a to ve všech případech, a dále stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem.[1]

Nelze ji bez porušení její podstaty nebo bez násilného rozebrání jednotlivých částí přenášet z místa na místo. Nemovitost (jako každá věc) může být složena ze součástí. Zvláštním druhem věcí je příslušenství.

2.1.1 Součást věci

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Zatímco trvalé dřeviny jsou součástí pozemku (a jsou proto vlastnictvím vlastníka pozemku, bez ohledu na to, kdo je vysadil), stavba součástí pozemku není.

2.1.2 Příslušenství

Příslušenství věci jsou věci, které náleží vlastníků věci hlavní, a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

Toto členění se může jevit jako nepodstatné, při oceňování nemovitostí však má závažné právní důsledky.

Nemovitosti se od movitého majetku liší nejen nepřesností, ale i tím, že:

- Pozemky jsou polohou jedinečné (neexistují nemovitosti stejné, ale pouze podobné) a jejich celková plocha je omezena velikostí státního útvaru.
- Životnost pozemků je neomezená, nelze je odcizit ani zničit
- Životnost staveb je většinou podstatně vyšší než životnost movitých věcí
- Pozemky a stavby ovlivňují životní prostředí i mimo rámec svých hranic
- Nájem nemovitostí až na dočasné výjimky má stoupající tendenci

- Investice do nemovitostí (v porovnání s jinými typy finančních investic) jsou považovány za nejistější
- Nemovitosti jsou pomalu likvidní (obchodní transakce, tj. přeměna na hotové peníze je pomalá) [2]

2.2 STAVBA

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Pokud se používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby. [3]

Ze staveb jsou tedy nemovitostmi ve smyslu Občanského zákoníku pouze ty stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem. Proto stavba, která není spojena se zemí pevným základem, je považována za věc movitou a pokud je předmětem občanskoprávního vztahu, nevztahují se na ni náležitosti právních úkonů, které se vztahují k nemovitosti (např. smlouva o převodu stavby tohoto druhu nevyžaduje písemnou formu, k nabytí vlastnictví není zapotřebí vklad do katastru nemovitostí apod.). Z hlediska chápání pojmu stavba v občanskoprávních vztazích není rozhodující, zda jejímu zřízení předcházelo stavební povolení a došlo-li po jejím dokončení k vydání kolaudačního rozhodnutí případně jiných aktů vyžadovaných stavebním zákonem. [1]

Pro účely oceňování se stavby člení:

- a) Stavby pozemní
 - Budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory
 - Venkovní úpravy
- b) Stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru
- c) Vodní nádrže a rybníky
- d) Jiné stavby [4]

2.2.1 Změna dokončené stavby

- a) Nástavba – stavba se zvyšuje
- b) Přístavba – stavba se půdorysně rozšiřuje a je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou.
- c) Stavební úprava – zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby (za stavební úpravu se považuje také zateplení pláště stavby). [3]

2.3 POZEMEK

Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hrací vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Pozemkem dle katastrálního zákona je také:

- a) Parcela – pozemek geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.
- b) Stavební parcela – pozemek evidovaný v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří.
- c) Pozemková parcela – pozemek, který není stavební parcelou.[5]

Pro účely oceňování se pozemky člení:

- a) Stavební pozemky, kterými jsou:
 - Nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění (je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění)
 - Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu
 - Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí

- b) Zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina
- c) Lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky
- d) Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky
- e) Jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je rokлина, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina [4]

2.4 BUDOVA

Budovy jsou vymezeny v katastrálním zákoně v platném znění. Budovou se rozumí nadzemní stavba, která je uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Do katastru nemovitostí se zapisují pouze budovy. [5]

3 VÝMĚRY STAVEB A JEJICH ČÁSTÍ

3.1 OBESTAVĚNÝ PROSTOR (OP)

Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

3.1.1 Spodní stavba je ohraničena

- a) Po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi, větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem
- b) Dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m
- c) Nahoře spodním lícem podlahy 1. NP

3.1.2 Vrchní stavba je ohraničena

- a) Po stranách vnějšími plochami stavby
- b) Dole spodním lícem podlahy 1. NP, pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží
- c) Nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

3.1.3 Zastřešení stavby

Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

3.1.4 Ostatní části stavby

a) Neodečítají se

- otvory a výklenky v obvodových zdech,
- lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,
- nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.

b) Neuvažují se

- balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi
- římsy, pilastry, půsloupy
- vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

c) Připočítají se

- balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m. [6]

3.2 ZASTAVĚNÁ PLOCHA (ZS)

V České republice existuje mnoho interpretací pojmu zastavěné plochy. Jednotlivé vyhlášky, normy, zákony a nařízení si definují vlastní výpočet zastavěné plochy pro svou potřebu. Pro názornost jsem zde jednotlivé příklady uvedl.

Plocha půdorysného řezu uvedeného v rovině upraveného terénu, vymezena vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (např. stavby). [7]

3.2.1 Zastavěná plocha dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

- a) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.
- b) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.
- c) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. [6]

3.2.2 Zastavěná plocha dle zákona č.338/1992 o dani z nemovitosti

Půdorys nadzemní části stavby v m². U stavby bez svislé nosné konstrukce se půdorysem rozumí plocha ohraničená průmětem obvodu stavby dotýkající se povrchu přilehlého pozemku ve vodorovné rovině. U stavby se svislou nosnou konstrukcí se půdorysem rozumí průmět obvodového pláště stavby na pozemek. [8]

3.2.3 Zastavěná plocha dle ČSN 73 4055

Plocha půdorysného řezu vymezeného vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich části). V prvním podlaží se měří nad podnoží nebo podezdívkou, přičemž se izolační přízdívky nezapočítávají. U objektů nezakrytých nebo poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu. [9]

3.3 MĚŘENÍ PODLAŽÍ

Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená:

- a) Dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží
- b) Nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží
- c) U nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení
- d) U staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.

Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úroveň okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.

Nadzemní podlaží (NP) se číslují směrem nahoru jako první nadzemní podlaží (1. NP), druhé nadzemní podlaží (2. NP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží výše nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MeP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší nižšího (tedy mezi 1. NP a 2. NP je 1. MeP).

Podzemní podlaží (PP) se číslují směrem dolů jako první podzemní podlaží (1. PP), druhé podzemní podlaží (2. PP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží níže nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MePP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší vyššího (tedy mezi 1. NP a 1. PP je 1. MePP).

Při popisu budovy se uvádí počet nadzemních podlaží včetně podlaží o menší ploše a obdobně počet podzemních podlaží, například budova se čtyřmi nadzemními a jedním podzemním podlažím.

3.4 VÝŠKA PODLAŽÍ

Světlou výškou podlaží se rozumí svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží. U trámových stropů s viditelnými trámy se měří po spodní líc podhledu stropu mezi trámy, u stropů klenbových do spodního líce vrcholu klenby. U stropů šikmých se zjišťuje k nejvyššímu bodu zešikmení.

Výškou podlaží se rozumí vzdálenost mezi lícem nášlapných vrstev podlah nižšího a vyššího podlaží. U jednopodlažních objektů bez půdního prostoru a u nejvyššího podlaží u staveb s plochou střechou se výškou podlaží rozumí světlá výška podlaží zvětšená o 0,20 m.

V případě různých výšek v posuzovaném podlaží se uvažuje výška té části podlaží, která má největší zastavěnou plochu.

Není-li k dispozici výkresová dokumentace řezů budovy v dostačujícím měřítku a současně není možno provést měření výšky podlaží bez nepřiměřených obtíží, je možno výšku uvažovat z výšky světlé, zvětšené o 0,30 m. Na tento způsob zjištění výšky je nutno v ocenění upozornit.

Výškou podlaží, které je podkrovím a nemá strop, je vzdálenost mezi lícem nášlapné vrstvy podlahy podkroví a horním lícem hřebene u sedlových střech a nejvyšším vnějším lícem zešikmení či zaoblení části zastřešení netvořící přesah u střech ostatních.

Průměrnou výškou podlaží se rozumí vážený průměr všech výšek podlaží oceňované stavby nebo její části. Jako váha se použijí velikosti zastavěné plochy příslušného podlaží. [6]

3.5 PODLAHOVÁ PLOCHA

Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

Do úhrnu podlahové plochy bytů a nebytových prostorů se započte podlahová plocha:

- a) arkýřů a lodžii
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 2 m vysoké a 0,3 m hluboké
- c) místností nebo prostorů, pokud mají zkosený strop pod 2 m nad podlahou a sklepů pokud jsou místnostmi a podlahová plocha garáží v rodinném domě vynásobená koeficientem 0,8
- d) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17
- e) sklepů a vymezených půdních prostor pokud nejsou místnostmi vynásobená koeficientem 0,10

Do úhrnu podlahové plochy se započte i půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě, nebytovém prostoru a rodinném domě v jednotlivých podlažích.

Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků. [6]

4 CENA A HODNOTA

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišit pojmy cena a hodnota.

4.1 CENA

Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktorem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Rozlišujeme různé druhy cen. [10]

Definice podle zákona 526/1990 Sb., o cenách

Cena je peněžní částka

- Sjednaná při nákupu a prodeji zboží
- Zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. [11]

4.2 HODNOTA

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícím a prodávajícími na straně druhé. Hodnota se zpravidla určuje odhadem. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např.: věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťovaná. [12]

4.3 DRUHY CEN A HODNOT

4.3.1 Cena zjištěná

Podle cenového předpisu, tj. cena administrativní; v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona. Ve vyhlášce nejsou specifikovány případy, kdy je ji třeba použít. Odkazuje se na ni např. zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění dalších předpisů, a některé další předpisy.

4.3.2 Cena pořizovací („historická“)

Je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.

4.3.3 Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Cena, za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou nemovitost pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen na 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod.

4.3.4 Věcná hodnota (substanční hodnota, dle právního názvosloví časová cena)

Je v podstatě reprodukční cenou stavby, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na odstranění vážných závad.

4.3.5 Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku, kapitalizovaný zisk)

Představuje očekávané výnosy z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

4.3.6 Obvyklá cena (tržní hodnota)

Je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, která mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího či kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládávaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud

jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít jinou metodiku.

4.3.7 Tržní cena

Tvoří se až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit. (Komerční banka zavedla pojem *tržní cena v tísni* pro takovou cenu, za jakou je zcela jistě nemovitost rychle prodejná.)

4.3.8 Výchozí cena

Je při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. cena nákladová. Od výchozí ceny, zejména pro výpočet věcné hodnoty představující technickou stránku nemovitosti, se odečítá opotřebení (znehodnocení). Na znehodnocení má vliv stáří staveb, životnost i technický stav stavby.

4.4 ROZDÍL MEZI TRŽNÍ CENOU A TRŽNÍ HODNOTOU

Hodnota je obrazem návrhu nebo názoru, ale cena je dosažený či realizovaný fakt. Hodnota se může, ale nemusí, rovnat ceně. Prodávající a potenciální kupující mohou mít různou představu o hodnotě nemovitosti, v procesu vyjednávání a v okamžiku realizace vyústí tato představa v konkrétní cenu. Tržní hodnota vyjadřuje střední hodnotu předpokládaných tržních cen. Tržní cena je dosažena v určitém čase, konkrétním kupcem, za konkrétní majetek a je obsažena v dohodě mezi kupujícím a prodávajícím.

Tržní hodnota nemovitosti je většinou definována jako nejpravděpodobněji dosažitelná v daném čase, na konkrétním trhu, mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím. Předpokládá se, že oběma stranám jsou známa relevantní fakta o předmětné nemovitosti. [12]

5 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Podle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, byl zřízen katastr nemovitostí ČR, jehož obsah je uspořádán do tzv. katastrálních operátů, samostatně vedených pro každé katastrální území.

Údaji katastru, které jsou závazné pro právní úkony s nemovitostmi, jsou parcelní čísla, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území.

Katastrální úřad na požádání vyhotoví ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací výpis, opis či kopii, jakož i identifikaci parcel (tj. porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v operátu katastru se zápisem, popř. zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutích státních orgánů).

5.1 OBSAH KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- Geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálního území
- Druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla staveb, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru
- Údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech nemovitostem podle katastrálního zákona
- Údaje o podrobných polohových bodových polích o místním a pomístním názvosloví

5.2 EVIDENCE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- Pozemky v podobě parcel
- Budovy, byty a nebytové prostory – včetně rozestavěných
- Rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory
- V katastru se neevidují drobné stavby

5.2.1 K nemovitostem evidovaným v KN se zapisují

- Právní vztahy zapisované podle zvláštního zákona

- Příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu
- Právo trvalého užívání nemovitosti
- Správa nemovitostí ve vlastnictví státu
- Oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy
- Oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst
- Oprávnění rozpočtové a příspěvkové organizace zřízené obcí nebo městskou částí hlavního města Prahy nebo statutárního města hospodařit s majetkem obce
- Příslušnost k organizační složce právnické osoby, pokud je zapsána v obchodním nebo jiném zákonem stanoveném rejstříku a vedoucí této organizační složky je oprávněn nakládat s nemovitostí evidovanou v katastru jménem právnické osoby, k níž organizační složka přísluší
- Další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě tohoto zákona obsahem katastru

5.3 POSKYTOVÁNÍ ÚDAJŮ Z KN

Katastrální úřad na požádání vyhotoví ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací výpis, opis, kopii, jakož i identifikaci parcel.

Výpisy, opisy nebo kopie z katastrálního operátu, jakož i identifikace parcel vyhotovené katastrálním úřadem ve formě stanovené prováděcím právním předpisem jsou veřejnými listinami prokazujícími stav evidovaný v katastru k okamžiku jejich vyhotovení.

K údajům v katastru vedeným ve formě počítačových souborů může každý získat dálkový přístup pomocí počítačové sítě za úplatu a za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem.

Údaje katastru se poskytují i v jiné formě stanovené prováděcím právním předpisem. Pokud právní předpis stanoví povinnost katastrálních úřadů předávat tyto údaje jiným orgánům, děje se tak bezúplatně. Údaje katastru se poskytují územně samosprávným celkům k výkonu jejich působnosti také bezúplatně.

5.4 KATASTRÁLNÍ OPERÁT TVOŘÍ

5.4.1 Soubor geodetických informací

Zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených územích i její číselné vyjádření (DKM příp. KM-D)

5.4.2 Soubor popisných informací

Zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o vlastnících a jiných oprávněných a o právních vztazích. Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru.

5.4.3 Dokumentace výsledků šetření a měření

Vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví.

5.4.4 Sbírka listin

Obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru.

5.5 DRUHY POZEMKŮ

Orná půda

- Pozemek, na němž se pravidelně pěstují obilniny, okopaniny, píce, píce, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny
- Pozemek, který je dočasně zatravňován (víceleté píce na orné půdě)
- Pozemek, na němž je postaven skleník, který je v katastru evidován jako budova

Chmelnice

- Pozemek, na němž se pěstuje chmel

Vinice

- Pozemek, na němž se pěstuje vinná réva

Zahrada

- Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu

- Pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři až do výměry 0,25 ha, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami

Ovocný sad

- Pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři o výměře nad 0,25 ha

Trvalý travní porost

- Pozemek porostlý travinami, u něhož hlavní výtěžek je seno (tráva), travní nebo určený k trvalému spásání, i když je za účelem zúrodnění porost rozoráván

Lesní pozemek

- Pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní prostory odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nebezpečná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy
- Lesní pozemek, na němž je postavena budova

Vodní plocha

- Pozemek, na němž je rybník, vodní tok, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina

Zastavěná plocha a nádvoří

- Pozemek, na němž je postavena budova, včetně nádvoří, vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku a budovy postavené na lesním pozemku
- Společný dvůr u bytových domů

Ostatní plocha

- Pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků

5.6 PRÁVA ZAPISOVANÁ DO KN

K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.

5.6.1 Vklad

Vklad je zápis do katastru nemovitostí, který vyvolává právní účinnost vzniku, změny nebo zániku smluvně založeného práva k nemovitostem. Netýká se tedy pouze smluv o převodech vlastnictví, ale i smluv o zástavním či podzástavním právu (včetně budoucích hypoték), o právu věcných břemen, o předkupním právu, platí pro dohody o vydání věci ve smyslu restitucí, pro prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního jmění společností, pro dohody o vypořádání bezpodílového vlastnictví manželů, prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově – dle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů a pro jiné smlouvy či obdobné akty v souvislosti s privatizací. Samotnému vkladu předchází řízení o povolení vkladu, které zahájí katastrální úřad na návrh účastníka smlouvy či jiné oprávněné osoby.

Návrh o vklad má své náležitosti (navrhovatel, předmět návrhu a zjištěná cena) a nezbytné přílohy (ověřená písemná smlouva či dohoda, případně stejnopis notářského zápisu, geometrický plán v případě oddělení pozemků či v souvislosti s věcnými břemeny, ověřené nabývací tituly, plné moci v případě zastupování apod.). Došlé návrhy katastrální úřad přezkoumává co do úplnosti, formy a právní způsobilosti, vyzve navrhovatele k doplnění náležitostí, může nařídit ústní jednání pro odstranění vad, případně řízení přeruší a návrh vrátí k přepracování. Po dokončení řízení vydá rozhodnutí o povolení vkladu do katastru nemovitostí, even. rozhodnutí o zastavení řízení nebo o zamítnutí návrhu na vklad.

V době řízení o vkladu je katastrální úřad povinen vyznačit v evidenci pro příslušnou nemovitost tzv. plombu, jejíž účelem je mimo jiné upozornit veřejnost, že právní vztahy jsou zde dotčeny probíhajícím řízením o změně vlastníka či práv.

Skutečnost, že ke vkladu došlo, je vyznačena zápisem do katastru nemovitostí na základě příslušného rozhodnutí o vkladu.

5.6.2 Záznam

Jiným zápisem v katastru nemovitostí je tzv. záznam, jehož prostřednictvím jsou vyznačována práva k nemovitostem vznikající ze zákona, rozhodnutím státního orgánu (soudu, pozemkového úřadu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, výstavbou apod.). Rovněž formou záznamu je zde vyznačována správa nemovitostí ve vlastnictví státu či právo hospodaření s majetkem státu nebo právo trvalého užívání, nájmu či výpůjčka. Záznam se provádí na základě listin vyhotovených příslušnými státními orgány.

5.6.3 Poznámka

Poslední formou zápisu v katastru nemovitostí je tzv. poznámka, jejíž smyslem je upozornit na skutečnost, že o příslušné nemovitosti bylo vyneseno rozhodnutí v souvislosti se zahájením výkonu rozhodnutí prodejem, vyhlášením konkurzu proti vlastníkovi nebo se zahájením vyvlastňovacího řízení.

5.6.4 Plomba

U nemovitostí a jednotek, které jsou dotčeny změnou právních vztahů nebo skutečností zapisovanou do katastru nemovitostí poznámkou, je v SPI vyznačena plomba. Plomba je vyznačena na listu vlastnictví písmenem „P” u každé dotčené nemovitosti a na listu vlastnictví pro jednotku u každé dotčené jednotky. Na listu vlastnictví pro dům je plomba vztahující se k jednotce vyznačena pouze u budovy. Plomba se zobrazuje ve výstupu z katastru, v informaci o parcele, o budově a v informaci o jednotce. [13]

6 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

6.1 RADY PRO OHLEDÁNÍ

Předem je třeba nastudovat posuzovanou problematiku a příslušný předpis. Předpis je vhodné vzít s sebou pro případ, kdyby nastala nějaká nepředvídatelná komplikace.

Pro některé druhy ohledání je vhodné připravit si předem formulář pro ohledání (celkové údaje o objednateli a účelu posudku – o areálu – jednotlivé druhy staveb – pozemky – trvalé porosty)

Po příchodu je důležité vysvětlit přítomným důvody a postupy místního šetření.

Dále je zapotřebí seznámit se s celým areálem a stanovit si pořadí prací. Vyplácí se za dobrého počasí nejprve ohledat stavby, pozemky a porosty, jež jsou venku (pro případ deště a nebo v zimních měsících pro případ brzké tmy).

Pokud znalci není umožněno prohlédnout vše potřebné pro ohledání (např. není vpuštěn do nemovitosti nebo některé části, kterou potřebuje prohlédnout) a není přímo přislíbená možnost v jiném termínu, znalec zpravidla od ohledání upustí a oznámí problém zadavateli posudku. Vstup si v žádném případě nevynucuje.

Pokud během šetření vypukne mezi stranami nějaký spor, je třeba k němu přistupovat uvážlivě.

Prohlídku provádíme důkladně, soustavně je potřeba si uvědomovat, jak bude postupovat výpočet ceny, ab nám potom následně v kanceláři nic nechybělo.

Záznam ohledání by měl být natolik podrobný, aby se jednalo o praktický hotový odhad, bez závěrečných výpočtů. Čas strávený podrobností při ohledání se několikanásobně ušetří v kanceláři při dokončování odhadu.

Budovy ohledáváme systematicky, od sklepa po půdu nebo obráceně, nikoliv na přeskáčku. Nejprve objekt obejdeme zvenku, abychom si učinili celkovou představu.[14]

- Celkový popis budovy
- Stáří a technický stav objektu
- Výměry pro ocenění

Venkovní úpravy popisujeme systematicky a u každé z nich:

- Umístění

- Provedení
- Stáří
- Technický stav
- Výměry pro ocenění

U zpevněných ploch měříme jejich skutečnou výměru, nikoliv vodorovný průmět. Někdy bývá zpevněná plocha totožná s výměrou parcely, což svádí výměru převzít. Je ovšem třeba si uvědomit, že výměry v KN je výměrou průmětu plochy do vodorovné roviny, nikoliv její výměrou skutečnou. Pokud je plocha sive ve svahu, ale o konstantním sklonu platí vztah:

$$\text{Výměra v KN} = \text{výměra skutečná} \times \cos \alpha$$

α – úhel největšího sklonu roviny skutečné oproti vodorovné

Bezpečnost práce musíme mít stále na mysli jako prvořadou – vlastní ohledání až potom. Stále je třeba předpokládat, že zákonitě ze dvou možností se stane ta horší.

6.2 POMŮCKY K MĚŘENÍ

Pásmo

Je třeba, aby pásmo bylo cejchováno a aby bylo z materiálu, vylučujícího po určité době používání jeho protažení. Při měření délek je třeba dbát na to, aby pásmo bylo napnuto silou, předepsanou pro správné odečítání. Dále je třeba dbát, aby na začátku byla vždy nula na pásmu – některá pásma mají nulu na konci.

Dřevěný skládací nebo ocelový svinovací metr

Pro měření kratších vzdáleností, tlouštěk stěn apod. Opět je třeba dbát na jeho přesnost.

Teleskopická lať

Hliníkové nebo laminátové teleskopicky zasouvatelné tyče, uvnitř s odvíjeným pásmem. Vhodné pro měření výšek resp. odstupu od nepřístupných stěn. Hliníkové tyče jsou nebezpečné v prostoru s odkrytými el. Vodiči, laminátové se při měření vodorovných vzdáleností více prohýbají. Vyrábějí se v různých délkách, zpravidla 8 m.

Ultrazvukový dálkoměr

Přístroj umožňující za pomoci vyslaného ultrazvukového paprsku měření vzdálenosti od kolmé plochy, obvykle do 13 m, s přesností na 1 cm. Vhodný např. na měření odstupu od nepřístupných zdí ve sklepech apod. Nevýhodou je široký vyzařovací kužel, vyžadující relativně velkou rovinnou odrazovou plochu. Pokud je

v cestě překážka, přístroj buď odmítne měřit, nebo změří jakousi průměrnou vzdálenost.

Laserový dálkoměr

Měří na základě laserového paprsku odraženého od kolmé plochy. Výhodou je velká přesnost, která se pohybuje okolo 5 mm, odpadající nutnost přítomnosti na druhém konci a dostačující několikacentimetrová odrazová plocha. Nevýhodou je cena (10 – 20 tis. Kč) a špatné zaměřování při silnějším osvětlení na větší vzdálenosti. Práce uvnitř objektu je s tímto přístrojem velmi rychlá. Umožňuje sčítat dílčí rozměry, násobit výměry, zjišťovat výšky pomocí vodorovného zaměření paty konstrukce a z téhož místa šikmo vzhůru zaměřené horní hrany (koutu) konstrukce, má paměť na několik po sobě měřených údajů, které je následně možno na světle odečíst.

Měřičské kolo

Zpravidla o délce obvodu 1 metr, s počítadlem otáček a centimetrovou stupnicí po obvodu. Vhodné pro měření na rovných plochách, náchylné na chybu z přímosti trasy a rovinnosti podkladu.

Studnoměr

Při měření hloubky studny pásmem se závažím by se toto brzy zničilo, obdobně jako teleskopická lať. Vhodnou pomůckou pak je malý rybářský navijáček, nebo navijáček na zednickou šňůru s navinutým silonem nebo silonovou šňůrou na konci např. s uvázaným rybářským olůvkem nebo větší maticí. Vlasec nebo šňůru lehce spouštíme do studny, až ucítíme změnu zatížení po dosednutí závaží ke dnu. Zkusíme, zda závaží nezůstalo viset někde po cestě, např. na přechodu z většího průměru studny na menší. Potom pevně chytíme vlasec nebo šňůru u horního okraje studny, vytáhneme jej na povrch a délku vlasce nebo šňůry změříme, na silonové splétané šňůře můžeme mít lihovým fixem vyznačení vzdálenosti po 1 m. Odečteme výšku roubení – hloubka studny se měří od terénu.

Sklonoměr

Pro měření sklonu svahu, např. geologický kompas, jenž má otočný svislý kruh se závažím.

Fotoaparát

Pro zhotovení dokumentárních snímků. Vhodné jsou i snímky pracovní – například u složitých střech pro jejich představu při výpočtu obestavěného prostoru, velmi dobré pak je zachycení digitálním fotoaparátem resp. videokamerou, zejména

pokud je potom k dispozici i příslušné počítačové vybavení na zpracování jednotlivých snímků a jejich barevný tisk.

Bateriová a nebo akumulátorová svítlna

Osvědčuje se velmi často při prohlídkách sklepů a půd, nemajících osvětlení resp. s nefunkčním osvětlením. [14]

7 ZÁKLADNÍ OCEŇOVACÍ METODY

Spolu s někdy poněkud abstraktní teorií, která byla obsahem předchozích kapitol musí znalec pochopitelně dobře ovládat i praxi indikace obvyklé ceny. Zadavatel posudku jej neplatí za znalost teorie (i když ta je pro praxi nezbytná), ale za to, jak dokáže osvojenou teorii prakticky aplikovat.

Za dobu existence oceňování jako vědy, tedy přibližně od konce 19. století se v praxi osvědčila jako nejlepší kombinace zjištění obvyklé ceny pomocí tří základních metod:

1. Porovnávací metody
2. Příjmové metody
3. Nákladové metody

Lze tedy konstatovat, že neexistuje jediná, dokonalá a absolutní metoda, jak stanovit objektivní obvyklou cenu. Pro ilustraci jednotlivých metod oceňování nám může posloužit tato alegorie:

Tabulka metod

Minulost	Současnost	Budoucnost
Nákladový přístup	Porovnávací přístup	Příjmový přístup
S jakými náklady jsme majetek v minulosti realizovali	Jaká je současná obvyklá cena majetku na trhu	Jaký očekáváme v budoucnosti příjem

Vidíme tedy, že žádná ze základních metod oceňování nemovitostí není samoučelná, ale že má své logické místo a svojí úvahu při analýze výsledné obvyklé ceny.

7.1 POROVNÁVACÍ METODA

Porovnávací metoda, jak již vyplývá z jejího názvu, je založena na porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek. Obecně lze říci, že správnou aplikací této metody lze dosáhnout nejlepších výsledků při indikaci obvyklé ceny. Některé prameny a školy jí ostatním metodám nadřazují a příjmovou a nákladovou metodu staví spíše do role pomocných korektivů. Zároveň je třeba také říci, že se jedná o metodu nejpracnější a

časově nejnáročnější jak ve fázi přípravy – vytváření databází, tak i při vlastním, provádění. [15]

Základní myšlenkou porovnávacího přístupu je, že hledaná tržní hodnota je v přímé relaci k cenám porovnatelných konkurenčních nemovitostí. Můžeme předpokládat, že spolehlivost výsledku porovnávací metody klesá s počtem a velikostí vzájemných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi použitými pro porovnání. Jak již bylo zmíněno, porovnávací přístup odráží situaci na trhu, proto je při hledání porovnávací hodnoty důležitý princip nabídky a poptávky. Tržní poprávku tvoří kupující a nabídku vytvářejí nabízené nemovitosti (nemovitosti volné, k prodeji, ale i realizované nebo plánované). Pokud roste poptávka v určitém segmentu trhu, ceny rostou. Pokud je poptávka nízká, ceny klesají. Změny v nabídce nemovitostí se obvykle opoždějí za změnami v poptávce. Je to dáno faktorem, že nabídku nemovitostí tvoří převážně obsazené nemovitosti, které se uvolňují relativně pomalu, nebo nová výstavba, jejíž realizace je rovněž spojena s časovým odstupem. Odhad tržní hodnoty nemovitosti musí být založen na analýze trhu v daném segmentu. [12]

Prvním předpokladem aplikovatelnosti porovnávací metody je existence databáze porovnatelných nemovitostí. To je také důvod, proč nelze tuto metodu použít na nově vzniklých trzích. Některé prameny dokonce uvádějí, že kvalitní cenová databáze se vytváří až třicet let za předpokladu kontinuálních a standardních tržních podmínek. [15]

7.1.1 Zdroje srovnatelných cen

- Vlastní databáze
- Cenové mapy
- Webové nabídky

Při porovnávání se testují jednotlivé shody a odlišnosti, které mají vliv na cenu nemovitosti. Jedná se zejména o fyzické parametry, poloha, závady, možnosti využití, zpeněžitelnost apod. [10]

7.1.2 Problémy porovnávací metody

- Úplnost informací o porovnávané nemovitosti (u oceňované nemovitosti si obvykle můžeme zjistit neporovnatelně více cenotvorných faktorů)
- Pravdivost informací

Problém se objevuje např. v následujících oblastech:

- Skutečná prodejní cena – cena uvedená např. v kupní smlouvě nebo cena, za kterou se nemovitost prodala v dražbě nemusí být vždy pravdivá.
- Porovnávaná nemovitost – obvykle není problém udělat vnější obhlídku, popř. se dostat do veřejně přístupných prostor. Bez problémů také získáme výpis z katastru nemovitostí. Pokud nejsme v kontaktu s majitelem porovnávané nemovitosti bude relativně náročné provést zaměření budovy (nutné pro zjištění správného počtu porovnatelných jednotek) a získat relevantní informace. [15]

7.1.3 Vnější vlivy

Při hledání porovnávací hodnoty je třeba brát v úvahu vnější vlivy, které ovlivňují hodnotu nemovitosti. Jsou to externí vlivy obecného charakteru:

- Ekonomický růst, ekonomická deprese
- Regionální vlivy
- Dopravní dostupnost a obslužnost
- Životní prostředí
- Oslunění
- Infrastruktura a služby
- Bezpečnost a ochrana
- Státní nebo komunální regulační opatření

Důležité je tyto vlivy identifikovat a do stanovení porovnávací hodnoty promítnout nejen ty současné, ale i potencionální hrozby a příležitosti.

Součásti nemovitostí mohou hodnotu nemovitosti zvyšovat nebo ji snižovat:

- Nevhodné dispoziční řešení
- Nepřiměřená výška prostor
- Nízká architektonická úroveň

7.1.4 Výběr nemovitosti pro porovnání

Výběr nemovitosti pro porovnání vzorků je závislý na tom, zda předmětem porovnání budou nemovitosti jako celek nebo dílčí části. Obvykle se používá porovnání nemovitostí jako celku, protože prodejní i nabídková cena bývá vztažena k celku. Většinou není vymezeno, jaká část z prodejní ceny se týká pozemku a jaká část připadá na stavbu, případně stavby.

Prvním předpokladem správné volby nemovitostí pro porovnání je vymezení segmentu trhu, nemovitosti by měly být porovnatelné v následujících kritériích:

- Velikost sídla, významnost polohy (samota, vesnice, předměstí, město, pohraničí, vnitrozemí)
- Účel nemovitosti (administrativa, výroba, rekreace)
- Velikost, rozsah využití (počet bytových jednotek, nebytové prostory, prostory pro podnikání)
- Kvalita a způsob provedení, vybavenost, komfort (exkluzivní, běžná, podřadná)
- Využitelnost (volné, obsazené, variabilní)
- Hodnota (do 1 mil. Kč, do 5 mil. Kč, do 10 mil. Kč)

7.1.5 Porovnávací jednotka

Porovnávací jednotky jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se provádí porovnávání nemovitostí. Pro většinu vzorků – nemovitostí pro porovnání – máme k dispozici údaj o ceně (dosažené, nabídkové apod.) za nemovitost jako celek tzn. Kč/nemovitost.

Ale je možné volit i jiné vhodné jednotky, které jsou přiměřené danému typu nemovitosti. Porovnávací jednotky mohou mít podobu technických nebo ekonomických ukazatelů. Ceny pozemků jsou například vyjadřovány v Kč/m², tato jednotka je vhodná i pro účely porovnání.

Nemovitosti mohou být porovnávány v cenách přepočtených na m² podlahové, užitné, pronajímatelné plochy, případně na m³ obestavěného prostoru. Pro hotely, motely, penziony je možné použít jako porovnávací jednotku přepočtenou cenu za pokoj nebo lůžko. V případě restaurací nebo divadel cenu za místo k sezení. U parkovišť a hromadných garáží lze použít cenu za stání. [12]

7.2 PŘÍJMOVÁ METODA (VÝNOSOVÁ)

Obecně platí, že příjmová metoda nemůže indikovat vyšší obvyklou cenu než metoda porovnávací. Vyplývá to z logiky tržních podmínek a z ekonomických zákonů a zákonitostí. Aplikace příjmové metody nám tedy poslouží jednak jako ověření správnosti výpočtu porovnávací metodou, jednak jako další cenový argument.

Teorie příjmové metody filozoficky vychází z analýzy užitečnosti oceňovaného majetku bez ohledu na jeho substanci. Je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice.

Klíčem k pochopení této metody je porozumění vztahu mezi tokem peněžních příjmů a hodnotou. Investor ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, jehož základem je nejlepší a nejvyšší využití. Tržní hodnota majetku je potom rovna celkovému příjmu, který je majetek schopen po dobu své životnosti schopen generovat.

Oceňování na tržních principech – indikaci obvyklé ceny – se tak nazývá proto, že se snaží zjistit hodnotu majetku na trhu. Pro správné pochopení této činnosti je nutné si připomenout účel, pro který si finální klienti nemovitosti opatřují. V této konkrétní souvislosti následně analyzujeme, zda je při jejich investičním rozhodování zajímavá příjmová stránka jejich budoucího majetku. Nemovitý majetek si lidé pořízují z různých důvodů, z nich tři nejčastější jsou tyto:

- Pro vlastní potřebu (bydlení, výrobní, prodejní nebo jiné komerčně využitelné prostory)
- Pro očekávaný příjem z nájemného
- Jako předmět uložení kapitálu s předpokladem zvýšení jeho hodnoty v čase

V prvním případě (nákup nemovitosti pro vlastní potřebu), bude investora zajímat příjmový přístup proto, aby se mohl rozhodnout mezi dvěma možnostmi. Musí zvážit, zda je lepší si majetek pro vlastní potřebu koupit nebo najmout. Pokud si byt (výrobní nebo obchodní prostor) koupí, obvykle na dlouhou dobu blokuje kapitál, ale ztrácí možnost profitu ze zvýšení hodnoty majetku v čase. Cenová argumentace je v tomto případě závislá mimo jiné i na správné aplikaci příjmové metody.

Ve druhém případě (koupě pro příjem z nájmu), bude asi aplikace příjmové metody prioritní před všemi jinými úhly pohledu. Pokud si investor zakoupí administrativní budovu s podnikatelským záměrem ji dále pronajímat, bude se pochopitelně zajímat o její technický stav a životnost i o její tržní hodnotu, ale zejména o stabilizovanou výši příjmu.

Ve třetím případě (uložení kapitálu) je příjmová metoda trochu latentní. Přesto asi nenajdeme typ majetku, u něhož by se zvýšila obvyklá cena při současném snížení příjmu z pronájmu. [15]

7.2.1 Výnosy z nemovitostí

Budoucí prospěch lze definovat jako rozdíl mezi všemi pozitivními efekty plynoucími z vlastnictví nemovitosti a mezi podmiňujícími negativními efekty. Výnos pro potřeby zjištění výnosové hodnoty nemovitosti chápeme jako rozdíl mezi všemi

předpokládanými příjmy, resp. výnosy z nemovitosti, a výdaji, resp. náklady, spojenými s vlastnictvím a provozem nemovitosti, obvykle za období jednoho roku.

7.2.2 Čistý provozní výnos

Čistý provozní výnos je očekávaný čistý výnos z nemovitostí, který zjistíme odečtením celkových provozních nákladů od efektivního hrubého výnosu (obvykle roční)

7.2.2.1 Provozní náklady

Definujeme pro potřeby oceňování nemovitostí jako náklady nutné k provozu nemovitostí, které zajišťují dosažení a udržení efektivního hrubého výnosu. Můžeme členit na:

- Provozní náklady vykazované (tzn. podchycené v účetní evidenci nebo v jiných dokladech)
- Očekávané provozní náklady (tzn. odhadnuté předpokládané náklady)

Dále můžeme provozní náklady pro účely oceňování členit na:

- Fixní náklady (tzn. náklady, které nejsou podmíněny obsazeností a intenzitou využívání nemovitosti, je nutno je vynakládat bez ohledu na výnos)
- Variabilní náklady (tzn. provozní náklady, jejichž výše se mění v závislosti na rozsahu, intenzitě a způsobu využívání nemovitosti)
- Obnovovací náklady (náklady na průběžnou výměnu stavebních konstrukcí a vybavení s krátkodobou životností)

Fixní náklady:

- Daň z nemovitosti
- Pojištění nemovitosti
- Jiné fixní náklady (př. nájemné z pozemku, který nevlastníme)

Variabilní náklady:

Jsou provozní náklady, jejichž výše se mění v závislosti na rozsahu, intenzitě a způsobu využívání nemovitosti. Typickými položkami variabilních provozních nákladů jsou:

- Náklady na dodávky médií (elektrina, plyn, voda, teplo, teplá voda, kanalizace, telekomunikace) – důležité rozlišit, kdo je jejich plátcem!
- Náklady na odvoz a likvidaci odpadů

- Náklady na provoz technických zařízení (např. zdroj vytápění a přípravy teplé vody, vzduchotechnika, klimatizace, výtahy, trafostanice, rozvodny, náhradní energetické zdroje apod.)
- Náklady na údržbu a opravy, pravidelné revize a preventivní prohlídky technických zařízení
- Náklady na úklid
- Náklady na správu nemovitosti
- Náklady na externí činnosti (honorář za činnost architekta nebo inženýra – projektová dokumentace, odměna za znalecký posudek), provize (vyhledání nájemce realitní kanceláři), poplatky (úřední úkony)
- Náklady na mzdy (vrátný, recepční, strážný)

Obnovovací náklady:

Jsou náklady na průběžnou výměnu prvků s krátkodobou životností během ekonomické životnosti stavby. Mezi konstrukce a vybavení a krátkodobou životností patří například:

- Střešní krytina
- Výplně otvorů (okna)
- Vnitřní a vnější povrchové úpravy (omítky, obklady, povrchy podlah)
- Zařizovací předměty (vnitřní hygienické vybavení)

Výše obnovovacích nákladů se pro účely výpočtu výnosové hodnoty odhaduje jako očekávané náklady na demontáž, dodávku a montáž každé z dotčených konstrukcí a vybavení, časově rozložené do konkrétních období. Dále je možné odhadnout částku vztahenou k výnosu.

Provozní náklady závisí na technickém řešení, vybavení a provozních podmínkách stavby, na dělbě provozních nákladů mezi vlastníkem a nájemcem. Stavby s vysokou energetickou náročností, s vyššími tepelnými ztrátami konstrukcí, s vyšším počtem složitých technických zařízení mají vyšší provozní náklady. Naopak stavby hospodárně navržené (nízkoenergetické, pasivní) vykazují nižší provozní náklady. [12]

7.3 NÁKLADOVÁ METODA

Podobně jako u příjmové (výnosové) metody je třeba se i na tomto místě zamyslet, zda má nákladová metoda (metoda věčné hodnoty) své místo v oceňovací praxi. Nákladová metoda je tím, s čím se většina ze znalců u nás setkala v oceňování majetku nejdříve. Na nákladovém přístupu je nebo donedávna bylo založeno

oceňování podle cenového předpisu, nákladový přístup se uplatňuje v oceňování při stanovení pojistné hodnoty, v některých případech částečně při stanovení náhrady škody při pojistné události, a pochopitelně i v oceňování na tržních principech.

Nekritické upřednostňování nákladové metody obvykle vychází z předpokladu, že žádný ekonomicky myslící investor nepostaví stavbu „neekonomicky“ nebo chtěme-li „netržně“ a že logicky jí bude stavět tak, aby mu přinesla co největší zisk s minimálními investičními a provozními náklady. Prvním krokem takového investora by mělo být vypracování podnikatelského záměru, ve kterém analyzuje předpokládaný zisk ať již z prodeje finálnímu klientovi nebo z pronájmu a na základě této úvahy propočítá maximální možné náklady. V ideálním případě aplikace tohoto předpokladu je potom cena nákladová rovna tržní hodnotě.

Základní princip nákladové metody spočívá v porovnání známých (skutečných) reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Analýza nákladové metody tedy nejprve odpovídá na otázku jak (jakým způsobem, s jakými náklady) majetek vznikl, ale ještě jej přímo nezařazuje do vztahu k jeho užitečnosti a tedy k jeho místu v ekonomickém systému. To provádí až nepřímo pomocí funkčních a ekonomických nedostatků. [15]

Tržní hodnota zjištěná nákladovou metodou představuje náklady na pořízení stavby snížené o znehodnocení (opotřebení) a zohlednění konkrétních vlivů (tzv. funkční nedostatky). Algoritmus výpočtu tržní hodnoty nákladovou metodou je následující:

1. Popis nemovitosti (nález)
2. Výpočet obestavěného prostoru
3. Stanovení typu objektu
4. Výpočet reprodukční ceny
5. Životnost
6. Opotřebení
7. Funkční nedostatky
8. Ekonomické nedostatky [12]

7.3.1 Popis majetku (nález)

Prvním krokem při popisu majetku je jeho řádná identifikace. Každou stavbu i pozemek musíme jednoznačně identifikovat tak, aby nemohlo dojít k záměně za jiný druh stavby.

7.3.2 Výpočet obestavěného prostoru

V praxi existuje několik metodik výpočtu obestavěného prostoru. Dvěma nejvíce využívanými jsou:

- Výpočet obestavěného prostoru dle ČSN 73 40 55
- Výpočet obestavěného prostoru dle cenového předpisu – tedy podle právě platné prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. k zákonu č. 151/1997 Sb. – příloha č. 1

Vedle základní jednotky – obestavěného prostoru musíme zjistit i další parametry majetku jako jsou:

- Zastavěná plocha
- Počet nadzemních a podzemních podlaží
- Celková podlahová plocha
- Celková pronajímatelná plocha

7.3.3 Stanovení typu objektu

Poté, co jsme nemovitost popsali a změřili, musíme určit typ. Děláme to z toho důvodu, že všechny cenové nástroje, které máme k dispozici pro výpočet reprodukční ceny (ceníky, vyhlášky apod.) jsou strukturovány podle typu objektů.

7.3.4 Výpočet reprodukční ceny

Reprodukční cena je cenou, za kterou by bylo možno v současné době a při použití současných technologií pořídit shodnou stavbu nebo stavbu shodných parametrů. Reprodukční cena je výchozí bází pro výpočet tržní hodnoty nákladovým způsobem a mimo to např. základem pro výpočet rezervy na renovace při použití příjmové metody.

Pro zmenšení pracnosti výpočtu vycházíme při výpočtu reprodukční ceny z tzv. agregovaných cen. Agregované ceny jsou takové, které v sobě obsahují více jednotlivých cenových položek, a které vyjadřují cenu dokončené stavby vztahenou např. na kubický metr obestavěného prostoru.

Reprodukční cenu můžeme vypočítat několika způsoby:

- Použití vlastní databáze reprodukčních cen
- Použití cenového předpisu
- Použití ceníku stavebních prací
- Rozpočtování

- Přepočet pořizovací ceny na současnou hodnotu
- Porovnání [15]

7.3.5 Životnost

Pokud hovoříme o životnosti objektu, rozlišujeme:

7.3.5.2 Technickou životnost

Od vzniku stavby do jejího zchátrání a technického zániku za předpokladu běžné údržby. Na technickou životnost mají vliv především konstrukční systém, údržba, rekonstrukce, modernizace. Životnost staveb podstatně ovlivňují:

- Způsob založení stavby ve vztahu k základovým podmínkám
- Návrh, konstrukční řešení a technologické provedení prvků dlouhodobé životnosti (po dobu trvání stavby se nevyměňují)
 - Základy
 - Svislé nosné konstrukce
 - Stropy
 - Krov
 - Schodiště
- Způsob a intenzita užívání stavby
- Provádění běžné údržby
- Modernizace, generální opravy apod.

Technická životnost obvykle převyšuje ekonomickou životnost. Údaje o předpokládané životnosti staveb i jednotlivých konstrukcí a vybavení lze nalézt v literatuře. Obvykle je udávána jako interval. [12]

7.3.5.3 Právní životnost

Právní životnost je doba od vzniku nemovitosti jako věci až po zánik nemovitosti jako věci. Kdy vzniká a kdy zaniká nemovitost jako věc poměrně přesně definuje občanský zákoník a další právní předpisy. Právní životnost závisí na množství a rozsahu omezení vlastnických práv k nemovitosti a na kvalitě vlastnictví.

7.3.5.4 Morální životnost

Morální životnost je období od doby možného komerčního využití do doby jejího funkčního zestárnutí – tedy možnosti jejího nahrazení nemovitostí s lepšími užitnými parametry. [15]

7.3.5.5 Ekonomická životnost

Pro ekonomickou životnost je důležitá doba využitelnosti stavby. Za okamžik ekonomického zániku stavby lze považovat situaci, kdy je výhodnější na daném místě stávající stavbu zlikvidovat a postavit novou, která bude přinášet vyšší výnosy. Kritériem může být i výše nákladů na běžnou údržbu v porovnání s výnosy z nemovitosti. Okamžikem ekonomického zániku je rovněž situace, kdy zanikne v daném místě důvod pro daný druh provozu a jednoúčelovou stavbu nelze využít pro jinou funkci.

7.3.6 Opotřebení

Opotřebení (znehodnocení) nemovitostí vyjadřuje pokles kvality a ceny nemovitosti vlivem používání, atmosférickými vlivy, změnami v materiálu. Opotřebení se obvykle ukládá v % z hodnoty nové stavby. [12]

7.3.6.6 Lineární metoda

Předpokladem aplikace této metody je to, že stavba se s přibývajícím věkem znehodnocuje přímočaře, tedy novostavba má nulové opotřebení, v polovině životnosti je opotřebení 50% atd. Je to naprosto jednoduchá, ale zároveň značně nepřesná metoda. Logicky ji lze použít pouze u staveb, které nebyly nikdy přestavovány nebo modernizovány a mají průměrnou údržbu. Tato metoda se používá při oceňování podle cenového předpisu a v pojišťovnictví. Lze jí použít pro rychlý test hodnoty, ale neměla by být použita ve finálním ocenění.

7.3.6.7 Nelineární

Nelineární „křivočaré“ metody vycházejí z jistě správného předpokladu, že v praxi neprobíhá opotřebení lineárně. V prvních letech po kolaudaci se stavba opotřebovává jen velmi málo, naopak v poslední třetině životnosti opotřebení prudce stoupá.

Existuje asi 30 různých nelineárních metod – kvadratická, semikvadratická, Ross-Kusýnova, Ungrova, Bradáčova, Smejkalova apod. Tyto metody byly ve své době značným pokrokem oproti metodě lineární, protože zobrazovaly skutečné opotřebení objektivněji, dnes se již v praxi nepoužívají, protože díky výpočetní technice lze poměrně rychle aplikovat mnohem přesnější analytickou metodu opotřebení.

Analytická metoda

Analytická metoda je nepřesnější, ale zároveň nejpracnější. tato metoda analyzuje „rozkládá“ stavbu na jednotlivé prvky (základy, svislé nosné konstrukce, vodorovné nosné konstrukce, omítky, okna, dveře, krytiny, výtahy apod.) a stanovuje jejich jednotlivá opotřebení.

Lze jen doporučit použití analytické metody opotřebení ve všech případech, kde je to možné. V některých případech ji dokonce použít musím, protože žádnou jinou metodu nemůžeme dosáhnout adekvátního výsledku. Mezi tyto případy patří:

- Nedokončená stavba
- Stavba po modernizaci, rekonstrukci, nástavbě apod.
- Stavba v mimořádně špatném stavu [15]

7.3.7 Funkční nedostatky

Mají ve výpočtu věcné hodnoty zohlednit případné morální zastarání stavby. Reprodukční cena stavby představuje ocenění technické a konstrukční stránky nemovitosti, ale neodráží užitek, funkčnost, kterou nemovitost přináší. Pod morální zastaráním stavby si můžeme představit například nevhodnou dispozici bytu – průchozí pokoje, koupelny, absenci parkovacích míst u bytových domů nebo hotelů, společné koupelny a WC v hotelech, výrobní areály z 1. Poloviny minulého století s kotelnami a sklady na uhlí, kolnami, přístavky.

Hodnotou funkčních nedostatků souvisejících s dispozicí, konstrukcí, materiálem apod. zjistíme jako rozdíl reprodukční ceny stavby bez funkčních nedostatků a reprodukční ceny oceňované stavby. Nejprve nadefinujeme parametry stavby (konstrukce, užitná plocha, výška podlaží, obestavěný prostor, vybavení, standard) bez funkčních nedostatků, tzn. stavby, která by přesně vyhovovala požadavkům uživatele a přinášela požadované užítky a tuto ideální stavbu oceníme reprodukční cenou. Dále vypočítáme objemové parametry oceňované stavby (obestavěný prostor, užitná plocha) a reprodukční cenu (například pomocí ukazatele za 1m^3 obestavěného prostoru v závislosti na konstrukčně materiálové charakteristice) oceňované stavby.

Další funkční nedostatky mohou souviset s vyššími provozními náklady, například s náklady na vytápění, s vyššími náklady na údržbu stavby apod. Hodnotu funkčních nedostatků stavby opět zjistíme jako rozdíl nákladů oceňované stavby a odhadu nákladů ideální stavby (např. rozdíl provozních nákladů oceňované stavby a odhadu provozních nákladů ideální stavby).

7.3.8 Ekonomické nedostatky

Mají vyjádřit poměr skutečně dosažených cen nemovitostí k jejich věcné hodnotě. Ze statistického vyhodnocení tržních cen nemovitostí a jejich administrativních cen stanovuje Ministerstvo financí tzv. koeficienty prodejnosti, které lze najít v oceňovací vyhlášce. [12]

Zavedení ekonomických nedostatků si vynutil trh nejdříve v USA, později i v Evropské unii, i když dosud ne ve všech zemích. Od konce 90. let 20. století se objevily v již zmíněné formě koeficientů prodejnosti i v české oceňovací vyhlášce.

Hlavním důvodem k jejich zavedení bylo statistické vyhodnocení skutečně dosažených tržních cen nemovitostí a jejich relace k věcné hodnotě.

V řadě případů se zjistilo, že dosažená tržní cena byla jen zlomkem obvyklé ceny určené nákladovým způsobem. [15]

8 REALITNÍ TRH

Původně byl pojem trh vyhrazené místo, kde se v pravidelných intervalech scházeli lidé, aby navzájem směňovali (tržiště). Ale dnes už je výskyt tohoto jevu v ekonomice spíše vzácností. Obvykle se hovoří o trhu nějaké komodity či služby (trh s obilím, trh s ropou, elektronikou apod.) a není třeba uvádět, za jaké zboží jsou tyto komodity a služby směňovány, jde totiž obvykle o směnu za peníze. My se nacházíme na realitní trhu, což je v ekonomice prostor, kde dochází ke směně nemovitých statků a peněz.

8.1 VYMEZENÍ REALITNÍHO TRHU

Trh nemovitostí je součástí všeobecného tržního systému, dílčím trhem, který podléhá obecným tržním zákonitostem s určitými zvláštnostmi, které jsou dány naturálně věcnými vlastnostmi nemovitostí. Trh nemovitostí jako součást všeobecného tržního systému proniká a ovlivňuje všechny ostatní trhy, celou tržní soustavu a její jednotlivé prvky. Nemovitosti obsluhují jak trh výrobní tak i osobní spotřebu, zasahují do všech trhů výrobních činitelů stejně jako do trhu spotřebních předmětů. [16]

Hlavní faktory určující úroveň poptávky a nabídky na trhu nemovitostí:

- politická a ekonomická stabilita
- právní ochrana a nedotknutelnost soukromého majetku
- právní a legislativní podmínky pro podnikání fyzických a právnických osob
- právní podmínky pro převod nemovitostí
- míra inflace a stabilita měny
- úvěrová politika bank a peněžních ústavů
- daňové zatížení nemovitostí
- časové omezené specifikum – restituční zákony
- právní ochrana národního trhu nemovitostí [16]

8.2 NABÍDKA A POPTÁVKA

Poptávku definujeme jako množství statků anebo služeb, které je kupující (jednotlivec anebo skupina) schopný a ochotný zakoupit při dané ceně.

Pro stanovení poptávky musí být splněné obě podmínky, tzn. nejen ochota koupit, ale též její zodpovídající koupěschopnost. Do pravidel sformuloval tuto

zkušenost A. Marshall, který vyslovil všeobecný zákon poptávky: "Poptávka po množství stoupá s poklesem ceny a klesá, jak ceny stoupají."

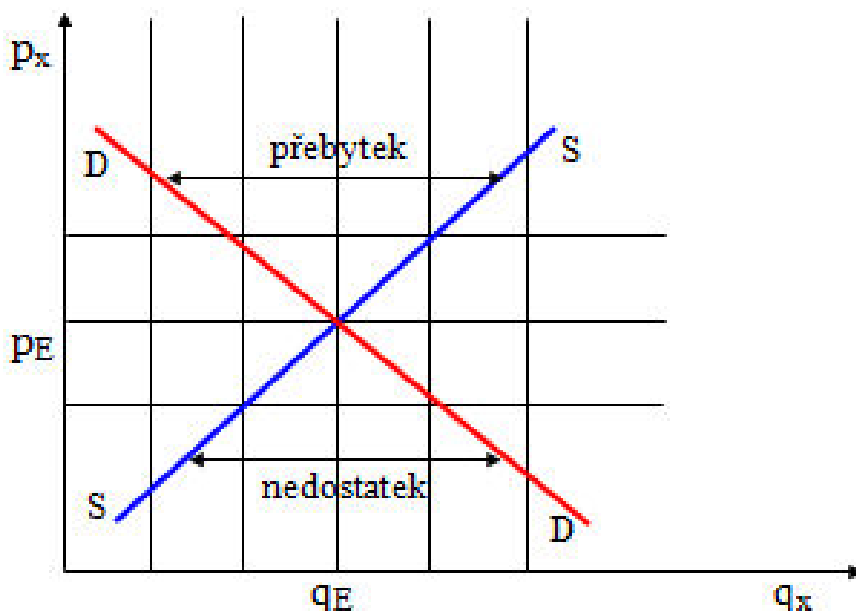
Výšku poptávky ovlivňují 2 základní faktory:

1. **Cena** zboží a služeb
2. **Množství** zboží a služeb

Výšku poptávky můžeme graficky znázornit křivkou poptávky, označuje se „D” – demand. Křivka poptávky ukazuje za jakou cenu jsou spotřebitelé ochotni koupit určité množství zboží. Křivka poptávky má klesající tendenci směrem doprava. Charakteristické chování kupujících – čím více cena klesá, zvyšuje s množství kupovaného zboží.

Tržní nabídku určitého statku tvoří souhrn množství daného statku, které jsou jednotlivé podniky ochotné a schopné nabídnout na prodej při určité ceně a v určitém čase. Tržní rovnováha je stav, při kterém nejsou generované žádné tržní síly za účelem změny situace.

Na základě poptávky a nabídky se na trhu vytváří **rovnovážná cena a rovnovážné množství** zboží. Je to taková cena a takové množství, které vyjadřují rovnost poptávky a nabídky. Cena a množství jsou pro kupující a prodávající shodné - kupující se dohodli s prodávajícím na ceně a množství. [17]



Rovnováha na trhu statků a služeb

8.2.1 Trh kupujícího

Existuje tehdy, jestliže je nabídka větší než poptávka. Kupující si mohou vybírat z mnoha nemovitostí a ne každý dům se prodá. Nižší počet kupujících vede k nižším prodejům a to zase k snížení cen.

8.2.2 Trh prodávajícího

Zde je více kupujících než dostupných nemovitostí. Téměř každá nemovitost se prodá. Zvýšený zájem kupujících vede k růstu cen.

8.2.3 Neutrální trh

Tento trh je vyvážený. Úroková míra je přijatelná a počet kupujících a prodávajících na trhu je srovnatelný. Trh netrpí otřesy směrem nahoru ani dolů a ceny stoupají rovnoměrně s inflací. [18]

8.3 VÝVOJ REALITNÍHO TRHU

Analýzou realitního trhu v roce 2010 se zjistilo, že i nadále pokračoval propad trhu, i když se jednalo o menší procentní hodnoty než v letech 2008 a 2009. Došlo ke snížení realizovaných obchodů a také k poklesu kupních cen.

V roce 2011 lze podle všech známek předpokládat další pokles cen staveb, zřejmě o maximálně deset procent. Ceny stavebních pozemků se naopak zvýší, zejména ve Středočeském a pravděpodobně i Královéhradeckém kraji, minimálně však budou ceny pozemků stagnovat.

Největší pokles cen lze očekávat u některých developerských projektů rezidenčního bydlení, administrativních budov a hotelů. Vzhledem k předpokládanému vývoji objemu nesplácených úvěrů se zvýší počet nedobrovolných dražeb, dojde jistě též k prodejm tohoto typu majetku a přesunům kapitálu do jiných komodit skýtajících jistější a vyšší výnosnost.

Ceny bytů v prima rate lokalitách se zřejmě opět zvýší, zejména díky prudce se snižující možné nabídce dobrých bytů.

Ceny bytů v panelových objektech se průměru dále sníží o 5 - 10 % v závislosti na lokaci, širších vztazích a sociální struktuře obyvatel domu. Roli bude hrát zejména poloha a stav, neboť stále je tento typ bydlení nejdostupnější komoditou na trhu, přičemž koupěschopnost zájemců o bydlení v důsledku krize klesá.

Na každý lokální realitní trh má vliv státní politika. Současná politika České republiky spojená s rozpočtovou zodpovědností, zastavením velké části investic do infrastruktury a omezením počtu státních zaměstnanců nebude působit nijak pozitivně na oživení trhu. Negativní roli sehraje i omezení podpory stavebnímu spoření a omezení programů Panel a Zelená úsporám. [19]

9 OKRES PÍSEK

9.1 CHARAKTERISTIKA OKRESU

Podle aktuálních demografických zdrojů žije v okrese Písek 70 tis. obyvatel. Hustotou obyvatelstva 63 obyvatel na 1 km² patří okres spíše k více zalidněným okresům kraje. Samotné město Písek, ve kterém žije téměř 30 000 osob, je třetím největším v kraji. V dlouhodobém vývoji obyvatelstva okresu od roku 1990 převládá mírně sestupný trend, který se projevil dosažením minima v roce 2000. Od tohoto roku pak již můžeme hovořit o stagnaci s mírnými výkyvy na obě strany.

Vliv stěhování v prvních letech po roce 1990 převládalo vystěhovalectví z okresu (kolem 200 osob ročně) dochází od roku 2006 k opačnému vývoji a počet přistěhovaných ovlivňuje demografickou bilanci ve směru růstu (v roce 2006 a 2008 cca o 250 osob). V mezidobí nemělo prakticky stěhování na vývoj obyvatelstva vliv.

Podle sčítání lidu v roce 2001 představoval počet ekonomicky aktivních obyvatel okresu 37 tisíc osob, tj. 11 % aktivních kraje. Ten samý podíl dosahuje podíl okresu z kraje podle počtu jednotek zapsaných v Registru ekonomických subjektů. Absolutně se jedná o 17 tisíc jednotek. V odvětvové struktuře zaměstnanosti (podle počtu zaměstnanců v podnicích se sídlem v okrese) připadá nejvyšší podíl na průmysl (38 %), což je mírně nad průměrem kraje. Rovněž nadprůměrný je podíl netržních služeb. Naproti tomu mírně podprůměrné je zastoupení tržních služeb a zejména dopravy, kde podíl zaměstnanců je jeden z nejnižších v kraji. Na zemědělství připadá zhruba 8 % zaměstnanců, tedy o 2 procentní body více než je krajský průměr. Soukromí zemědělci pak představují 14 % z celkového počtu osob podnikajících v kraji v tomto sektoru.

Atraktivitu celého regionu zvyšuje Orlická přehrada se zámkem Orlík a hradem Zvíkov, město Protivín se starým schwarzenberským pivovarem, státní přírodní rezervace u rybníka Řežabinec, obec Albrechtice nad Vltavou s prastarým kostelem a unikátním hřbitovem, areál středověkých tvrzí v Kestřanech a mnoho dalších památek. Stavby lidové architektury lze spatřit např. v osadách Krašovice, Jamný, Smrkovice, Třešně, Kluky, Vlastec a Tukleky. Z církevních staveb zaujme románský kostel Na Červené, který byl před napuštěním Orlické přehrady přesunut na výše položené místo, kostel v Putimi, Chřešřovicích, Čížové a Heřmani. [20]

9.2 ADMINISTRATIVNÍ ROZDĚLENÍ OKRESU



Okres Písek - administrativní rozdělení

9.3 BILANCE OBYVATELSTVA

Bilance obyvatelstva ve městech v roce 2010

(podle seznamu měst k 1. 1. 2010 - v kraji celkem 53 měst)

Města kraje (okresu) Název města	Stav 1. 1. 2010	Živě narození	Zemřelí	Přistě- hovalí	Vystě- hovalí	Přírůstek (úbytek)			Stav 31. 12. 2010	Střední stav 1. 7. 2010
						přiroz.	stěhov.	celkem		
města okresu										
Písek	46781	460	463	813	935	-3	-122	-125	46 656	46 685
Milevsko	9 061	78	87	115	170	-9	-55	-64	8 997	9 034
Mirotice	1 191	10	9	38	29	1	9	10	1 201	1 202
Mirovice	1 597	14	19	35	39	-5	-4	-9	1 588	1 593
	29									
Písek	949	312	306	540	572	6	-32	-26	29 923	29 888
Protivín	4 983	46	42	85	125	4	-40	-36	4 947	4 968

Bilance obyvatelstva

9.4 MĚSTO PROTIVÍN

Protivín vznikl někdy kolem roku 1260 jako tvrz a vesnice na brodu přes říčku Blanice, v oblasti zlatonosných potoků a hor. Svoje jméno dostal Protivín po svém držiteli Protivovi. V listinách je zmiňován Protivín až od roku 1282. Králové Karel IV. a Václav IV. spravovali Protivín vlastními správci. V roce 1562 prodal král Ferdinand I. statek Protivín do vlastnictví pánů z Hradce.

V této době byla založena správcem Zelendarem soustava rybníků severovýchodně od Protivína. Dalšími držiteli se stali bratři Vratislavové z Mitrovic. Tehdy Protivín obsahoval 16 vesnic. městečko s tvrzí, pivovarem, mlýnem, pilou atd. Roku 1711 se stal Protivín majetkem knížete ze Schwarzenbergu.

Koncem 19 století dochází k rozvoji města, ale vzápětí vlivem nezaměstnanosti po uzavření cukrovaru i k vlně vystěhovalectví, zvláště do USA, kde ve státě IOWA byla založena v roce 1872 osada, která dostala jméno Protivín.

V srpnu roku 1899 byl Protivín povýšen na město. V současné době má Protivín s připojenými obcemi asi 5 tisíc obyvatel.

Na konci náměstí stojí zámek v renesančním stylu, který byl kdysi zařízen pro letní hosty. Nyní je v majetku Obvodního úřadu Praha 4. přilehlý park má rozlohu 7,6 ha a roste v něm 20 druhů vzácných dřevin.

Kostel Alžběty na náměstí v raně barokním slohu byl dostavěn v roce 1662. Kostel v Krči se uvádí již od roku 1352 a kostel v Myšenci pochází z konce 11. století.

Pivovar v Protivíně byl založen v roce 1598 a patří ve městě k nejvýznamnějším podnikům. Také firma BRAMAC vyrábějící střešní krytinu je důležitým závodem celého regionu. [21]

10 OCEŇOVÁNÍ GARÁŽÍ



10.1 GARÁŽ Č.1

Objekt se nachází v malé obci nedaleko města Protivín. Jedná se o samostatně stojící garáž, která tvoří příslušenství rodinného domu. Konstrukce je zděná, vrata plechová, střecha s betonových tvarovek Bramac, zastřešení je tvořeno dřevěnou pultovou střechou, okna jsou dřevěná, jednoduchá, dveře dřevěná a podlaha je betonová. Garáž je v dobrém stavu se zanedbanou údržbou.

10.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Parcelní číslo:	st. 187
Výměra [m ²]:	23
Katastrální území:	Myšenec 700789
Číslo LV:	95
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880, V.S.I-28-15
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	<u>bez č.p./č.e. garáž</u>

Vlastnické právo

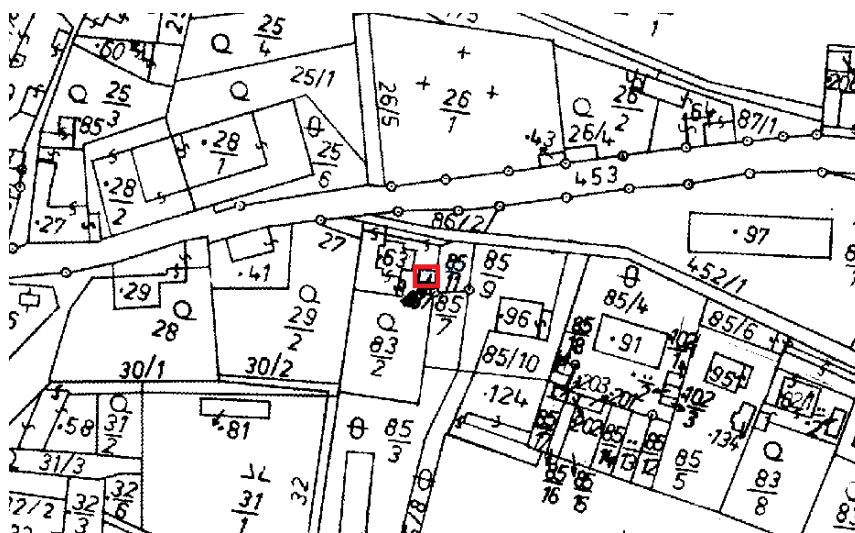
Jméno:

Vladimír Vlach

Adresa:

Myšenec 53, Protivín, Myšenec, 398 11

10.1.2 Katastrální mapa



Katastrální mapa 1

10.1.3 Fotodokumentace



Obrázek 1



Obrázek 2

10.1.4 Nákladový způsob ocenění

Výpočet ceny - GARÁŽ č.1								
Garáž § 8 a přílohy č.9 vyhlášky č.3/2008				typ	B		MYŠENEC	
Střecha					pultová			
Obestavěný prostor		OP	m3	71,94				
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1375				
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxxx	1,00				
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1375				
Koeficient polohový (příloha č.14)		K5	xxxxxx	0,85				
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxxx	2,158				
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)		Kp	xxxxxx	1,048				
Koeficient vybavenosti		K4						
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,0620
2	Obv. stěny	cihelné bloky tl. 250 mm	S	0,301	100	0,301	1,00	0,3010
3	Stropy	dřevěné krokve a latě	S	0,262	100	0,262	1,00	0,2620
4	Krov	chybí	C	xxxxxx	0	xxxxxx	0,00	0,0000
5	Krytina	betonová Bramac	N	0,057	100	0,057	1,54	0,0878
6	Klemp. kce	pozinkovaný plech	S	0,029	100	0,029	1,00	0,0290
7	Úp. povrchů	vápenocementová omítka	S	0,048	100	0,048	1,00	0,0480
8	Dveře	dřevěné	S	0,027	100	0,027	1,00	0,0270
9	Okna	dřevěná, jednoduchá	S	0,014	100	0,014	1,00	0,0140
10	Vrata	plechová	S	0,068	100	0,068	1,00	0,0680
11	Podlahy	betonová mazanina	S	0,072	100	0,072	1,00	0,0720
12	Elektroinst.	světelná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,0600
CELKEM						1,000		1,0308
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)			K4	xxxxxx				1,0308
Základní cena upravená bez Kp ZC x K4 x K5 x Ki				Kč/m3				2599,8
Základní cena upravená s Kp ZC x K4 x K5 x Ki x Kp			ZCU	Kč/m3				2724,6
Rok odhadu				rok		2011		
Rok pořízení				rok		1987		
Stáří			S	roků		24		
Způsob výpočtu opotřebení						lineárně		
Celková předpokládaná životnost			Z	roků		80		
Opotřebení			O	%		30		
Výchozí cena			CN	Kč		187 029		
Stupeň dokončení stavby			D	%		100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč		187 029		
Odpočet na opotřebení			O	Kč		56 109		
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp				Kč		130 920		
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								
Snížení ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)				%		0		
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč		130 920		
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti			Cn	Kč		137 205		

10.1.5 Porovnávací způsob ocenění

GARÁŽ Č.1					
Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č.18					
Obec					MYŠENEC
Katastrální území					MYŠENEC
Indexová průměrná cena			IPC	Kč/m3	1510
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient
Index trhu It - příloha 18a, tab. č.1					It 0,950
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.4					Ip 0,940
1	Význam obce	Bez většího významu	I.	0,00	
2	Poloha nemovitosti v obci	Okrajová území obce	II.	0,00	
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Objekty pro bydlení	II.	0,00	
4	Obchod, služby, kultura v obci	Pouze obchod se základním sortimentem	II.	0,00	
5	Školství a sport v obci	Žádná základní škola	I.	-0,03	
6	Zdravotní zařízení v obci	Žádné zdravotnické zařízení	I.	-0,03	
7	Veřejná doprava	Omezené dopravní spojení	II.	0,00	
8	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
9	Nezaměstnanost v obci a okolí	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III.	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2					Iv 0,742
0	Typ stavby	Svislé konstrukce zděné nebo ŽB s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II.	B	
1	Druh stavby	Samostatně stojící	II.	0,00	
2	Konstrukce	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	II.	0,00	
3	Technické vybavení	Jen el. proud 230 V	II.	-0,02	
4	Příslušenství - venkovní úprava	Bez příslušenství	II.	-0,01	
5	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
6	Stavebně - technický stav	Stavba se zanedbanou údržbou	III.	0,77	
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					I 0,663
Základní cena upravená				Kč/m3	ZCU 1000,60
Výměra				m3	71,94
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč	71 983
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč	71 980

10.1.6 Porovnávací způsob ocenění s databází

GARÁŽ Č.1											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	130 000	0,85	110500,00	1,12	0,91	0,85	0,99	0,98	1,16	0,98	112 957
2.	140 000	0,85	119000,00	1,14	0,96	0,85	0,96	0,94	1,12	0,94	127 031
3.	135 000	0,85	114750,00	1,16	0,87	0,85	0,96	0,94	1,13	0,87	131 249
4.	85 000	0,85	72250,00	1,06	0,78	0,85	0,95	0,96	1,14	0,73	98 553
5.	90 000	0,85	76500,00	0,96	0,87	0,85	0,98	0,97	1,13	0,76	100 367
6.	115 000	0,85	97750,00	1,10	0,78	0,85	0,95	0,94	1,15	0,75	130 080
7.	125 000	0,85	106250,00	1,08	0,78	0,85	1,00	0,96	1,13	0,78	136 330
8.	110 000	0,85	93500,00	0,94	0,83	0,85	0,96	0,95	1,14	0,69	136 251
9.	280 000	0,85	238000,00	1,04	1,52	0,85	1,04	1,04	1,20	1,75	136 313
10.	192 400	0,85	163540,00	1,12	0,87	0,85	0,98	0,96	1,18	0,92	177 953
Celkem průměr (Kč)											128 709
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											22 533
Směrodatná odchylka (Kč)											21 377
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											150 085
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											107 332
Cena zjištěná porovnávacím způsob z databáze											128 700 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící											
K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu											
K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu											
K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce											
Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00 ; u inzerce přiměřeně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti IO = (K1*K2*K3*K4*K5*K6)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

10.2 GARÁŽ Č. 2

Objekt se nachází v obci Myšenec a tvoří příslušenství rodinného domu. Je ve velmi dobrém stavu, je částečně podsklepený a místnost v suterénu je využita jako sklep. Nad sklepem se nachází sklad a vedle skladu garáž. Budova umožňuje zřízení podkroví a to díky konstrukci sedlové střechy. Podkrovní prostor se využívá ke skladování sezónních věcí. Krytina je Bramac, zdivo z cihelných bloků, omítka břízolit, okna a dveře jsou dřevěná, vrata do garáže také dřevěná. V garáži je betonová mazanina. Světelná elektroinstalace. Garáž v dobrém stavu.

10.2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Parcelní číslo:	st. 82/2
Výměra [m ²]:	34
Katastrální území:	Myšenec 700789
Číslo LV:	49
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880, V.S.I-28-15
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	<u>bez č.p./č.e. garáž</u>

Vlastnické právo

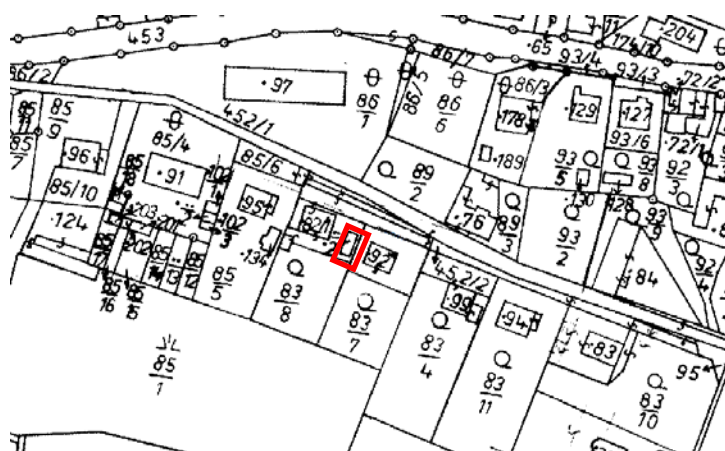
Jméno:

Miroslav Tesař

Adresa:

Myšenec 14, Protivín, Myšenec, 398 11

10.2.2 Katastrální mapa



Katastrální mapa 2

10.2.3 Fotodokumentace



Obrázek 3



Obrázek 4

10.2.4 Nákladový způsob ocenění

Výpočet ceny - GARÁŽ č.2								
Garáž § 8 a přílohy č.9 vyhlášky č.3/2008				typ	A		MYŠENEC	
Střecha					sedlová			
Obestavěný prostor		OP	m3	159,59				
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1375				
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxx	1,12				
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1540				
Koeficient polohový (příloha č.14)		K5	xxxxx	0,85				
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxx	2,158				
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)		Kp	xxxxx	1,048				
Koeficient vybavenosti		K4						
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pásy	S	0,071	100	0,071	1,00	0,0710
2	Obv. stěny	plynosilikát tl. 300 mm	N	0,297	100	0,297	1,54	0,4574
3	Stropy	ŽB	S	0,215	100	0,215	1,00	0,2150
4	Krov	dřevěný, krokve, pozednice, kleš.	S	0,092	100	0,092	1,00	0,0920
5	Krytina	betonová skládaná	N	0,053	100	0,053	1,54	0,0816
6	Klemp. kce	pozinkovaný plech	S	0,017	100	0,017	1,00	0,0170
7	Úp. povrchů	vápenocementová omítka	S	0,058	100	0,058	1,00	0,0580
8	Dveře	dřevěné	S	0,018	100	0,018	1,00	0,0180
9	Okna	dřevěná, jednoduchá	S	0,011	100	0,011	1,00	0,0110
10	Vrata	dřevěná	S	0,052	100	0,052	1,00	0,0520
11	Podlahy	betonová mazanina	S	0,073	100	0,073	1,00	0,0730
12	Elektroinst.	světelná (400 V)	S	0,043	100	0,043	1,00	0,0430
CELKEM						1,000		1,1890
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)			K4	xxxxx				1,1890
Základní cena upravená bez Kp ZC x K4 x K5 x Ki				Kč/m3				3358,7
Základní cena upravená s Kp ZC x K4 x K5 x Ki x Kp			ZCU	Kč/m3				3519,9
Rok odhadu				rok		2011		
Rok pořízení				rok		1978		
Stáří			S	roků		33		
Způsob výpočtu opotřebení						lineárně		
Celková předpokládaná životnost			Z	roků		80		
Opotřebení			O	%		41,25		
Výchozí cena			CN	Kč		536 017		
Stupeň dokončení stavby			D	%		100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč		536 017		
Odpočet na opotřebení			O	Kč		221 107		
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp				Kč		314 910		
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								
Snížení ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)				%		0		
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč		314 910		
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti			Cn	Kč		330 026		

10.2.5 Porovnávací způsob ocenění

GARÁŽ Č.2						
Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č.18						
Obec					MYŠENEC	
Katastrální území					MYŠENEC	
Indexová průměrná cena			IPC	Kč/m3	1510	
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						
Znak	Název znaku	Popis kvantitavního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index trhu It -příloha 18a, tab. č.1					It	0,950
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05		
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitavního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.4					Ip	0,940
1	Význam obce	Bez většího významu	I.	0,00		
2	Poloha nemovitosti v obci	Okrajová území obce	II.	0,00		
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Objekty pro bydlení	II.	0,00		
4	Obchod, služby, kultura v obci	Pouze obchod se základním sortimentem	II.	0,00		
5	Školství a sport v obci	Žádná základní škola	I.	-0,03		
6	Zdravotní zařízení v obci	Žádné zdravotnické zařízení	I.	-0,03		
7	Veřejná doprava	Omezené dopravní spojení	II.	0,00		
8	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00		
9	Nezaměstnanost v obci a okolí	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00		
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III.	0,00		
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitavního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2					Iv	0,832
0	Typ stavby	Svislé konstrukce zděné nebo ŽB se střechou - krovem umožňující zřízení podkroví	I.	A		
1	Druh stavby	Samostatně stojící	II.	0,00		
2	Konstrukce	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	II.	0,00		
3	Technické vybavení	El. proud 230 V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	III.	0,00		
4	Příslušenství - venkovní úprava	Bez příslušenství	II.	-0,01		
5	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00		
6	Stavebně - technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	0,84		
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					I	0,743
Základní cena upravená				Kč/m3	ZCU	1121,35
Výměra				m3		159,59
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč		178957
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč		178 950

10.2.6 Porovnávací způsob ocenění s databází

GARÁŽ Č.2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	130 000	0,85	110500,00	1,12	0,62	0,85	0,94	0,94	1,06	0,55	200 643
2.	140 000	0,85	119000,00	1,14	0,65	0,85	0,90	0,92	1,04	0,54	220 402
3.	135 000	0,85	114750,00	1,16	0,59	0,85	0,90	0,93	1,06	0,51	222 994
4.	85 000	0,85	72250,00	1,06	0,53	0,85	0,92	0,95	1,02	0,43	169 906
5.	90 000	0,85	76500,00	0,96	0,59	0,85	0,90	0,92	1,04	0,41	185 079
6.	115 000	0,85	97750,00	1,10	0,53	0,85	0,92	0,95	1,07	0,46	211 162
7.	125 000	0,85	106250,00	1,08	0,53	0,85	0,94	0,94	1,06	0,46	233 416
8.	110 000	0,85	93500,00	0,94	0,56	0,85	0,90	0,92	1,04	0,38	243 179
9.	280 000	0,85	238000,00	1,04	1,03	0,85	0,98	0,96	1,20	1,03	231 663
10.	192 400	0,85	163540,00	1,12	0,59	0,85	0,96	0,94	1,18	0,60	274 255
Celkem průměr (Kč)											219 270
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											29 782
Směrodatná odchylka (Kč)											28 253
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											247 523
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											191 017
Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze											219 200 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00 ; u inzerce přiměřeně nižší = 0,85 IO - Index odlišnosti IO = (K1*K2*K3*K4*K5*K6)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

10.3 GARÁŽ Č. 3

Objekt se nachází v obci Myšenec a netvoří příslušenství k žádné nemovitosti. Jedná se o samostatně stojící garáž, která je provedena z cihelného zdiva, střecha je z PZD desek s krytinou z azbestocementových vlnovek. Prosvětlovací otvor je z tvárnic Luxfery. Okna a dveře chybí, vrata jsou plechová. V konstrukci betonové podlahy je lapač ropných látek. Vrata jsou plechová. Garáž bude potřebovat drobné úpravy, zejména vnější omítka.

10.3.1 Výpis z katastru nemovitostí

Parcelní číslo:	st. 98
Výměra [m ²]:	20
Katastrální území:	Myšenec 700789
Číslo LV:	485
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880, V.S.I-28-15
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizo
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	<u>bez č.p./č.e. garáž</u>

Vlastnické právo

Jméno:

SJM Jareš Vladimír a Jarešová Helena

Vladimír Jareš

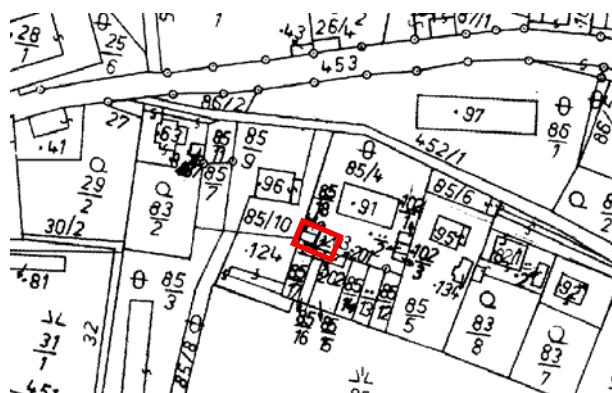
Helena Jarešová

Adresa:

Myšenec 30, Protivín, Myšenec, 398 11

Myšenec 30, Protivín, Myšenec, 398 11

10.3.2 Katastrální mapa



Katastrální mapa 3

10.3.3 Fotodokumentace



Obrázek 5

10.3.4 Nákladový způsob ocenění

Výpočet ceny - GARÁŽ č.3								
Garáž § 8 a přílohy č.9 vyhlášky č.3/2008				typ	B		MYŠENEC	
Střecha					pultová			
Obestavěný prostor		OP	m3	67,03				
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1375				
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxxx	1,00				
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1375				
Koeficient polohový (příloha č.14)		K5	xxxxxx	0,85				
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxxx	2,158				
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)		Kp	xxxxxx	1,048				
Koeficient vybavenosti		K4						
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,0620
2	Obv. stěny	cihelné bloky tl. 250 mm	S	0,301	100	0,301	1,00	0,3010
3	Stropy	PZD desky, beton	S	0,262	100	0,262	1,00	0,2620
4	Krov	chybí	C	xxxxxx	0	xxxxxx	0,00	0,0000
5	Krytina	azbestocementové vlnovky	S	0,057	100	0,057	1,00	0,0570
6	Klemp. kce	pozinkovaný plech	S	0,029	100	0,029	1,00	0,0290
7	Úp. povrchů	vápenná	S	0,048	100	0,048	1,00	0,0480
8	Dveře	chybí	C	0,027	0	0,027	0,00	0,0000
9	Okna	luxfery	P	0,014	100	0,014	0,46	0,0064
10	Vrata	plechová	S	0,068	100	0,068	1,00	0,0680
11	Podlahy	betonová mazanina	S	0,072	100	0,072	1,00	0,0720
12	Elektroinst.	světelná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,0600
CELKEM						1,000		0,9654
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K4	xxxxxx					0,9654
Základní cena upravená bez Kp		ZC x K4 x K5 x Ki		Kč/m3				2435,0
Základní cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 x Ki x Kp	ZCU	Kč/m3				2551,9
Rok odhadu			rok			2011		
Rok pořízení			rok			1984		
Stáří		S	roků			27		
Způsob výpočtu opotřebení						lineárně		
Celková předpokládaná životnost		Z	roků			80		
Opotřebení		O	%			33,75		
Výchozí cena		CN	Kč			163 218		
Stupeň dokončení stavby		D	%			100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč			163 218		
Odpočet na opotřebení		O	Kč			55 086		
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp			Kč			108 132		
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								
Snížení ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)			%			0		
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč			108 132		
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti		Cn	Kč			113 322		

10.3.5 Porovnávací způsob ocenění

GARÁŽ Č.3						
Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č.18						
Obec					MYŠENEC	
Katastrální území					MYŠENEC	
Indexová průměrná cena			IPC	Kč/m3	1510	
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						
Znak	Název znaku	Popis kvantitavního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index trhu It -příloha 18a, tab. č.1					It	0,950
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05		
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitavního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.2					Ip	1,010
1	Poloha v obci	V souvisle zastavěné části obce	III.	0,00		
2	Dopravní dostupnost	Nejbližší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti nad 300 m	I-	-0,03		
3	Obyvatelstvo v okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00		
4	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Pozitivní změny - rozvíjení obce novými stav. Parcelami	IV.	0,04		
5	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitavního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2					Iv	0,742
0	Typ stavby	Svislé konstrukce zděné nebo ŽB s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II.	B		
1	Druh stavby	Samostatně stojící	II.	0,00		
2	Konstrukce	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	II.	0,00		
3	Technické vybavení	Jen el. proud 230 V	II.	-0,02		
4	Příslušenství - venkovní úprava	Bez příslušenství	II.	-0,01		
5	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00		
6	Stavebně - technický stav	Stavba se zanedbanou údržbou	III.	0,77		
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					I	0,712
Základní cena upravená				Kč/m3	ZCU	1075,12
Výměra				m3		67,03
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč		72065
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč		72 060

10.3.6 Porovnávací způsob ocenění s databází

GARÁŽ Č.3											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	130 000	0,85	110500,00	1,12	1,05	0,85	1,00	1,14	1,18	1,34	82 177
2.	140 000	0,85	119000,00	1,14	1,10	0,85	1,02	1,05	1,14	1,30	91 440
3.	135 000	0,85	114750,00	1,16	1,00	0,85	0,98	1,06	1,16	1,19	96 580
4.	85 000	0,85	72250,00	1,06	0,90	0,85	0,96	1,10	1,20	1,03	70 311
5.	90 000	0,85	76500,00	0,96	1,00	0,85	0,98	1,06	1,18	1,00	76 482
6.	115 000	0,85	97750,00	1,10	0,90	0,85	0,96	1,06	1,20	1,03	95 127
7.	125 000	0,85	106250,00	1,08	0,90	0,85	0,94	1,08	1,20	1,01	105 563
8.	110 000	0,85	93500,00	0,94	0,95	0,85	0,96	1,12	1,14	0,93	100 496
9.	280 000	0,85	238000,00	1,04	1,75	0,85	1,04	1,20	0,98	1,89	125 790
10.	192 400	0,85	163540,00	1,12	1,00	0,85	1,02	1,16	1,20	1,35	120 989
Celkem průměr (Kč)											96 495
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											17 873
Směrodatná odchylka (Kč)											16 956
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											113 451
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											79 540
Cena zjištěná porovnávacím způsob z databáze											96 400 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící											
K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu											
K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu											
K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce											
Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00 ; u inzerce přiměřeně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti IO = (K1*K2*K3*K4*K5*K6)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

10.4 GARÁŽ Č. 4

Garáž se nachází v okrajové části města Protivín, u příjezdové cesty z Vodňan. Objekt tvoří příslušenství rodinného domu. Konstrukce je zděná, dveře a okna jsou dřevěná, vrata plechová. Omítka je vápenná, konstrukce střechy dřevěná, krytina azbestocementové vlnovky. Elektroinstalace pouze světelná. Podlaha betonová mazanina. Garáž samostatně stojící v dobrém stavu.

10.4.1 Výpis z katastru nemovitostí

Parcelní číslo:	3063
Výměra [m ²]:	32
Katastrální území:	Protivín 733857
Číslo LV:	536
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	<u>bez č.p./č.e. garáž</u>

Vlastnické právo

Jméno:

Blanka Sovová

Adresa:

Zelenohorská 461, Protivín, 398 11

10.4.2 Katastrální mapa



Katastrální mapa 4

10.4.3 Fotodokumentace



Obrázek 6



Obrázek 7

10.4.4 Nákladový způsob ocenění

Výpočet ceny - GARÁŽ č.4								
Garáž § 8 a přílohy č.9 vyhlášky č.3/2008				typ	B		PROTIVÍN	
Střecha					pultová			
Obestavěný prostor		OP	m3	92,57				
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1375				
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxx	1,00				
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1375				
Koeficient polohový (příloha č.14)		K5	xxxxx	1				
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxx	2,158				
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)		Kp	xxxxx	0,844				
Koeficient vybavenosti		K4						
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,0620
2	Obv. stěny	cihelné bloky tl. 300 mm	S	0,301	100	0,301	1,00	0,3010
3	Stropy	dřevěné krokve, latě	S	0,262	100	0,262	1,00	0,2620
4	Krov	chybí	C	xxxxx	0	xxxxx	0,00	0,0000
5	Krytina	azbestocementové vlnovky	S	0,057	100	0,057	1,00	0,0570
6	Klemp. kce	pozinkovaný plech	S	0,029	100	0,029	1,00	0,0290
7	Úp. povrchů	vápenná	S	0,048	100	0,048	1,00	0,0480
8	Dveře	dřevěné	S	0,027	100	0,027	1,00	0,0270
9	Okna	dřevěné, jednoduché	S	0,014	100	0,014	1,00	0,0140
10	Vrata	plechová	S	0,068	100	0,068	1,00	0,0680
11	Podlahy	betonová mazanina	S	0,072	100	0,072	1,00	0,0720
12	Elektroinst.	světelná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,0600
CELKEM						1,000		1,0000
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K4	xxxxx					1,0000
Základní cena upravená bez Kp		ZC x K4 x K5 x Ki		Kč/m3				2967,3
Základní cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 x Ki x Kp	ZCU	Kč/m3				2504,4
Rok odhadu			rok			2011		
Rok pořízení			rok			1976		
Stáří		S	roků			35		
Způsob výpočtu opotřebení						lineárně		
Celková předpokládaná životnost		Z	roků			80		
Opotřebení		O	%			43,75		
Výchozí cena		CN	Kč			274 678		
Stupeň dokončení stavby		D	%			100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč			274 678		
Odpočet na opotřebení		O	Kč			120 172		
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp			Kč			154 507		
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								
Snížení ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)			%			0		
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč			154 507		
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti		Cn	Kč			130 404		

10.4.5 Porovnávací způsob ocenění

GARÁŽ Č.4						
Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č.18						
Obec					PROTIVÍN	
Katastrální území					PROTIVÍN	
Indexová průměrná cena			IPC	Kč/m3	1864	
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index trhu It - příloha 18a, tab. č.1					It	0,950
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05		
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.5					Ip	1,100
1	Význam obce	Bez většího významu	I.	0,00		
2	Úřady v obci	MÚ se stavebním úřadem, banka nebo policie nebo pošta	II.	0,02		
3	Poloha nemovitosti v obci	Okrajová území obce	II.	-0,01		
4	Okolní zástavba a ŽP v okolí nemovitosti	Převažují objekty pro bydlení	III.	0,00		
5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	Základní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	I.	0,00		
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	Základní škola a sportovní zařízení	III.	0,04		
7	Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	Dobrá dostupnost zdravotní péče	III.	0,05		
8	Veřejná doprava	Zast. hr. dop. od 500 do 1000 m s více jak 4 prav.spoji / den	III.	0,00		
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00		
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	Odpovídá průměru v kraji	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2					Iv	0,773
0	Typ stavby	Svislé konstrukce zděné nebo ŽB se plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II.	B		
1	Druh stavby	Samostatně stojící	II.	0,00		
2	Konstrukce	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	II.	0,00		
3	Technické vybavení	Jen el. proud 230 V	II.	-0,02		
4	Příslušenství - venkovní úprava	Bez příslušenství	II.	-0,01		
5	Kritérium jinde neuvedené	Mírně snižující cenu - frekventovaná silnice v blízkosti	II.	-0,05		
6	Stavebně - technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	0,84		
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					I	0,808
Základní cena upravená				Kč/m3	ZCU	1505,32
Výměra				m3		92,57
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč		139 348
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč		139 340

10.4.6 Porovnávací způsob ocenění s databází

GARÁŽ Č.4											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	130 000	0,85	110500,00	1,05	0,66	0,85	0,98	1,06	1,14	0,69	159 312
2.	140 000	0,85	119000,00	1,04	0,69	0,85	0,96	1,00	1,10	0,64	185 421
3.	135 000	0,85	114750,00	1,06	0,63	0,85	0,95	1,02	1,12	0,61	187 761
4.	85 000	0,85	72250,00	1,06	0,56	0,85	0,98	1,04	1,04	0,54	134 492
5.	90 000	0,85	76500,00	0,98	0,63	0,85	0,95	0,98	1,18	0,57	133 753
6.	115 000	0,85	97750,00	1,02	0,56	0,85	0,96	1,00	1,06	0,50	196 969
7.	125 000	0,85	106250,00	1,08	0,56	0,85	0,97	1,00	1,20	0,60	176 771
8.	110 000	0,85	93500,00	1,10	0,59	0,85	0,99	1,02	1,14	0,64	146 304
9.	280 000	0,85	238000,00	1,08	1,09	0,85	1,02	1,08	1,10	1,22	195 614
10.	192 400	0,85	163540,00	1,10	0,63	0,85	0,98	1,06	1,20	0,73	224 501
Celkem průměr (Kč)											174 090
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											29 881
Směrodatná odchylka (Kč)											28 348
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											202 438
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											145 742
Cena zjištěná porovnávacím způsob z databáze											174 000 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00 ; u inzerce přiměřeně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti IO = (K1*K2*K3*K4*K5*K6)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

10.5 GARÁŽ Č. 5

Jedná se o krajní řadovou garáž, která je v blízkosti budoucích nových stavebních pozemků. Konstrukce je zděná, omítky vápenocementové, vrata plechová, prosvětlovací otvor z luxfer. Střecha ze ŽB bloků, krytina živičné pásy. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Konstrukce podlahy cementová mazanina se zatřeným povrchem. Garáž ve výborném stavu.

10.5.1 Výpis z katastru nemovitostí

Parcelní číslo:	st. 2442/12
Výměra [m ²]:	21
Katastrální území:	Protivín 733857
Číslo LV:	1524
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	<u>bez č.p./č.e. garáž</u>

Vlastnické právo

Jméno:

SJM Vojta Miroslav a Vojtová Zdena

Miroslav Vojta

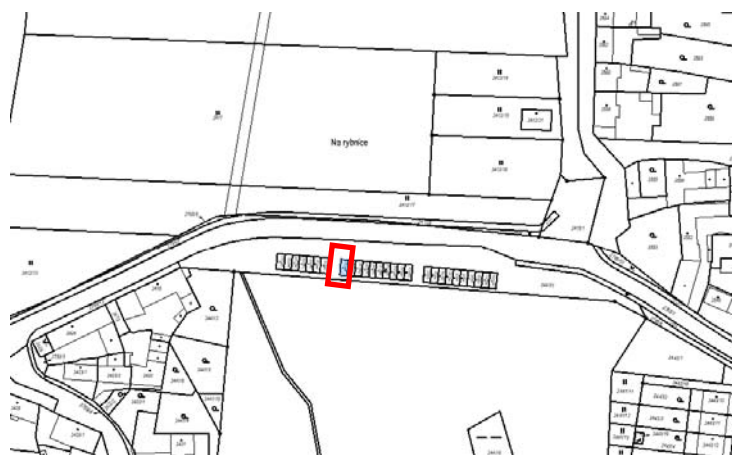
Zdena Vojtová

Adresa:

B. Němcové 737, Protivín, 398 11

B. Němcové 737, Protivín, 398 11

10.5.2 Katastrální mapa



Katastrální mapa 5

10.5.3 Fotodokumentace



Obrázek 8



Obrázek 9

10.5.4 Nákladový způsob ocenění

Výpočet ceny - GARÁŽ č.5								
Garáž § 8 a přílohy č.9 vyhlášky č.3/2008				typ	B		PROTIVÍN	
Střecha					pultová			
Obestavěný prostor		OP	m3	53,36				
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1375				
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxx	1,00				
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1375				
Koeficient polohový (příloha č.14)		K5	xxxxx	1				
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxx	2,158				
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)		Kp	xxxxx	0,844				
Koeficient vybavenosti		K4						
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,0620
2	Obv. stěny	cihelné bloky tl. 300 mm	S	0,301	100	0,301	1,00	0,3010
3	Stropy	PZD, prostý beton	S	0,262	100	0,262	1,00	0,2620
4	Krov	chybí	C	xxxxx	0	xxxxx	0,00	0,0000
5	Krytina	2 x IPA	S	0,057	100	0,057	1,00	0,0570
6	Klemp. kce	pozinkovaný plech	S	0,029	100	0,029	1,00	0,0290
7	Úp. povrchů	vápenocementová	S	0,048	100	0,048	1,00	0,0480
8	Dveře	chybí	C	0,027	0	0,027	0,00	0,0000
9	Okna	luxfery	P	0,014	100	0,014	0,46	0,0064
10	Vrata	plechová	S	0,068	100	0,068	1,00	0,0680
11	Podlahy	cementová mazanina	S	0,072	100	0,072	1,00	0,0720
12	Elektroinst.	světelná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,0600
CELKEM						1,000		0,9654
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K4	xxxxx					0,9654
Základní cena upravená bez Kp		ZC x K4 x K5 x Ki		Kč/m3				2864,7
Základní cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 x Ki x Kp	ZCU	Kč/m3				2417,8
Rok odhadu			rok			2011		
Rok pořízení			rok			1991		
Stáří		S	roků			20		
Způsob výpočtu opotřebení						lineárně		
Celková předpokládaná životnost		Z	roků			80		
Opotřebení		O	%			25		
Výchozí cena		CN	Kč			152 860		
Stupeň dokončení stavby		D	%			100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč			152 860		
Odpočet na opotřebení		O	Kč			38 215		
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp			Kč			114 645		
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								
Snížení ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)			%			0		
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč			114 645		
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti		Cn	Kč			96 761		

10.5.5 Porovnávací způsob ocenění

GARÁŽ Č.5						
Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č.18						
Obec					PROTIVÍN	
Katastrální území					PROTIVÍN	
Indexová průměrná cena			IPC	Kč/m3	1864	
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						
Znak	Název znaku	Popis kvantitavního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index trhu It -příloha 18a, tab. č.1					It	0,950
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05		
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitavního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.2					Ip	0,970
1	Poloha v obci	Na okraji souvisle zastav. území obce	II.	-0,05		
2	Dopravní dostupnost	Nejbližší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti nad 300 m	I.	-0,03		
3	Obyvatelstvo v okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00		
4	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Pozitivní změny - nová výstavba RD a byt. Domů	IV.	0,05		
5	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitavního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2					Iv	1,061
0	Typ stavby	Svislé konstrukce zděné nebo ŽB s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II.	B		
1	Druh stavby	Řadová	I.	-0,01		
2	Konstrukce	Obvod. zdívo nebo stěny tl. 15-30 cm	II.	0,00		
3	Technické vybavení	Jen el. proud 230 V	II.	-0,02		
4	Příslušenství - venkovní úprava	Bez příslušenství	II.	-0,01		
5	Kritérium jinde neuvedené	Mírně zvyšující cenu - v dobré dostupnosti centra města	IV.	0,05		
6	Stavebně - technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	III.	1,05		
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					I	0,977
Základní cena upravená				Kč/m3	ZCU	1821,60
Výměra				m3		53,36
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč		97 200
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč		97 200

10.5.6 Porovnávací způsob ocenění s databází

GARÁŽ Č.5											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	130 000	0,85	110500,00	1,07	1,00	1	1,00	1,02	1,08	1,18	93 746
2.	140 000	0,85	119000,00	1,06	1,05	1	0,94	0,98	1,12	1,15	103 864
3.	135 000	0,85	114750,00	1,08	0,95	1	0,96	1,02	1,10	1,11	103 575
4.	85 000	0,85	72250,00	1,07	0,86	1	1,02	1,04	0,96	0,93	77 356
5.	90 000	0,85	76500,00	1,00	0,95	1	1,00	0,96	0,98	0,90	85 379
6.	115 000	0,85	97750,00	1,04	0,86	1	1,00	1,00	1,02	0,91	107 505
7.	125 000	0,85	106250,00	1,08	0,86	1	1,02	1,02	1,06	1,02	104 075
8.	110 000	0,85	93500,00	1,08	0,90	1	1,00	1,04	1,00	1,02	92 007
9.	280 000	0,85	238000,00	1,04	1,67	1	0,96	1,08	1,20	2,16	110 362
10.	192 400	0,85	163540,00	1,06	0,95	1	0,98	1,04	1,16	1,19	137 022
Celkem průměr (Kč)											101 489
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											16 282
Směrodatná odchylka (Kč)											15 447
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											116 936
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											86 043
Cena zjištěná porovnávacím způsob z databáze											101 400 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00 ; u inzerce průměrně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti IO = (K1*K2*K3*K4*K5*K6)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

10.6 GARÁŽ Č. 6

Objekt se nachází v obci Protivín, v lokalitě určené pro bydlení. Jedná se o samostatně stojící garáž, která je zděná, konstrukce střechy je z ŽB bloků. Krytina je plechová, dveře dřevěné, prosvětlovací otvor z Luxfer, vrata plechová vysouvací. Jako podlaha je použita betonová mazanina s nátěrem, klempířské prvky pozinkované. Garáž ve velmi dobrém stavu a tvoří příslušenství RD, vnější omítka břízolit.

10.6.1 Výpis z katastru nemovitostí

Parcelní číslo:	585/2
Výměra [m ²]:	26
Katastrální území:	Protivín 733857
Číslo LV:	1570
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	<u>bez č.p./č.e. garáž</u>

Vlastnické právo

Jméno:

František Kozma

Adresa:

Husova 395, Protivín, 398 11

10.6.2 Katastrální mapa



Katastrální mapa 6

10.6.3 Fotodokumentace



Obrázek 10



Obrázek 11

10.6.4 Nákladový způsob ocenění

Výpočet ceny - GARÁŽ č.6								
Garáž § 8 a přílohy č.9 vyhlášky č.3/2008				typ	B		PROTIVÍN	
Střecha					pultová			
Obestavěný prostor		OP	m3	87,66				
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1375				
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxx	1,00				
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1375				
Koeficient polohový (příloha č.14)		K5	xxxxx	1				
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxx	2,158				
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)		Kp	xxxxx	0,844				
Koeficient vybavenosti		K4						
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,0620
2	Obv. stěny	cihelné bloky tl. 250 mm	S	0,301	100	0,301	1,00	0,3010
3	Stropy	PZD, prostý beton	S	0,262	100	0,262	1,00	0,2620
4	Krov	chybí	C	xxxxx	0	xxxxx	0,00	0,0000
5	Krytina	plechová	S	0,057	100	0,057	1,00	0,0570
6	Klemp. kce	pozinkovaný plech	S	0,029	100	0,029	1,00	0,0290
7	Úp. povrchů	břizolit	S	0,048	100	0,048	1,00	0,0480
8	Dveře	dřevěné	S	0,027	100	0,027	1,00	0,0270
9	Okna	luxfery	P	0,014	100	0,014	0,46	0,0064
10	Vrata	plechová, vysouvací	S	0,068	100	0,068	1,00	0,0680
11	Podlahy	betonová s nátěrem	S	0,072	100	0,072	1,00	0,0720
12	Elektroinst.	světelná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,0600
CELKEM						1,000		0,9924
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)			K4	xxxxx				0,9924
Základní cena upravená bez Kp ZC x K4 x K5 x Ki				Kč/m3				2944,8
Základní cena upravená s Kp ZC x K4 x K5 x Ki x Kp			ZCU	Kč/m3				2485,4
Rok odhadu				rok		2011		
Rok pořízení				rok		1986		
Stáří			S	roků		25		
Způsob výpočtu opotřebení						lineárně		
Celková předpokládaná životnost			Z	roků		80		
Opotřebení			O	%		31,25		
Výchozí cena			CN	Kč		258 143		
Stupeň dokončení stavby			D	%		100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč		258 143		
Odpočet na opotřebení			O	Kč		80 670		
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp				Kč		177 473		
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								
Snížení ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)				%		0		
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč		177 473		
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti			Cn	Kč		149 787		

10.6.5 Porovnávací způsob ocenění

GARÁŽ Č.6						
Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č.18						
Obec					PROTIVÍN	
Katastrální území					PROTIVÍN	
Indexová průměrná cena			IPC	Kč/m3	1864	
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index trhu It -příloha 18a, tab. č.1					It	0,950
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05		
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.5					Ip	1,100
1	Význam obce	Bez většího významu	I.	0,00		
2	Úřady v obci	MÚ se stavebním úřadem, banka nebo policie nebo pošta	II.	0,02		
3	Poloha nemovitosti v obci	Okrajová území obce	II.	-0,01		
4	Okolní zástavba a ŽP v okolí nemovitosti	Převažují objekty pro bydlení	III.	0,00		
5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	Základní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	I.	0,00		
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	Základní škola a sportovní zařízení	III.	0,04		
7	Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	Dobrá dostupnost zdravotní péče	III.	0,05		
8	Veřejná doprava	Zast. hr. dop. od 500 do 1000 m s více jak 4 prav.spoji / den	III.	0,00		
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00		
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	Odpovídá průměru v kraji	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2					Iv	0,822
0	Typ stavby	Svislé konstrukce zděné nebo ŽB se plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II.	B		
1	Druh stavby	Samostatně stojící	II.	0,00		
2	Konstrukce	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	II.	0,00		
3	Technické vybavení	Jen el. proud 230 V	II.	-0,02		
4	Příslušenství - venkovní úprava	Bez příslušenství	II.	-0,01		
5	Kritérium jinde neuvedené	Významně snižující cenu - povodně v blízkosti řeka Blanice	I.	-0,10		
6	Stavebně - technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	0,95		
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					I	0,859
Základní cena upravená				Kč/m3	ZCU	1601,45
Výměra				m3		87,66
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč		140 383
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč		140 380

10.6.6 Porovnávací způsob ocenění s databází

GARÁŽ Č.6											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	130 000	0,85	110500,00	1,05	0,81	0,85	1,00	1,00	1,04	0,75	147 392
2.	140 000	0,85	119000,00	1,04	0,85	0,85	0,96	0,98	1,08	0,76	156 576
3.	135 000	0,85	114750,00	1,06	0,77	0,85	0,98	0,98	1,06	0,71	162 635
4.	85 000	0,85	72250,00	1,06	0,69	0,85	1,02	0,97	0,94	0,58	124 542
5.	90 000	0,85	76500,00	0,98	0,77	0,85	1,00	0,96	0,96	0,59	129 544
6.	115 000	0,85	97750,00	1,02	0,69	0,85	1,01	0,98	1,00	0,59	164 532
7.	125 000	0,85	106250,00	1,08	0,69	0,85	1,04	1,00	1,02	0,67	157 599
8.	110 000	0,85	93500,00	1,10	0,73	0,85	1,02	1,02	1,00	0,71	131 528
9.	280 000	0,85	238000,00	1,08	1,35	0,85	0,98	1,06	1,18	1,51	157 118
10.	192 400	0,85	163540,00	1,10	0,77	0,85	1,00	0,98	1,14	0,80	203 528
Celkem průměr (Kč)											153 499
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											22 803
Směrodatná odchylka (Kč)											21 633
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											175 132
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											131 866
Cena zjištěná porovnávacím způsob z databáze											153 400 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící											
K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu											
K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu											
K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce											
Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00 ; u inzerce přiměřeně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti $IO = (K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

10.7 GARÁŽ Č. 7

Garáž se nachází v dobré lokalitě v obci Protivín. Jedná se o samostatně stojící garáž, která tvoří příslušenství rodinného domu. Konstrukce je zděná, vrata plechová, střecha také plechová a veškeré klempířské prvky jsou pozinkovaného plechu, zastřešení je tvořeno dřevěnou pultovou střechou, okna jsou dřevěná, jednoduchá, vrata plechová, dveře dřevěná a podlaha je betonová mazanina. Garáž je v dobrém stavu. Elektroinstalace světelná.

10.7.1 Výpis z katastru nemovitostí

Parcelní číslo:	664/2
Výměra [m ²]:	30
Katastrální území:	Protivín 733857
Číslo LV:	2157
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	<u>bez č.p./č.e. garáž</u>

Vlastnické právo

Jméno:

Tereza Rodová

Veronika Rodová

Adresa:

Pod lesem 871, Protivín, 398 11

Pod lesem 871, Protivín, 398 11

10.7.2 Katastrální mapa



Katastrální mapa 7

10.7.3 Fotodokumentace



Obrázek 12



Obrázek 13

10.7.4 Nákladový způsob ocenění

Výpočet ceny - GARÁŽ č.7								
Garáž § 8 a přílohy č.9 vyhlášky č.3/2008				typ	B		PROTIVÍN	
Střecha					pultová			
Obestavěný prostor		OP	m3	66,82				
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1375				
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxx	1,00				
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1375				
Koeficient polohový (příloha č.14)		K5	xxxxx	1				
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxx	2,158				
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)		Kp	xxxxx	0,844				
Koeficient vybavenosti		K4						
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,0620
2	Obv. stěny	keramické zdivo tl. 200 mm	S	0,301	100	0,301	1,00	0,3010
3	Stropy	střešní panely SZD PZS	S	0,262	100	0,262	1,00	0,2620
4	Krov	chybí	C	xxxxx	0	xxxxx	0,00	0,0000
5	Krytina	plechová	S	0,057	100	0,057	1,00	0,0570
6	Klemp. kce	pozinkový plech	S	0,029	100	0,029	1,00	0,0290
7	Úp. povrchů	vápenná omítka	S	0,048	100	0,048	1,00	0,0480
8	Dveře	dřevěné	S	0,027	100	0,027	1,00	0,0270
9	Okna	dřevěná, jednoduchá	S	0,014	100	0,014	1,00	0,0140
10	Vrata	plechová	S	0,068	100	0,068	1,00	0,0680
11	Podlahy	betonová mazanina	S	0,072	100	0,072	1,00	0,0720
12	Elektroinst.	světelná (400 V)	S	0,060	100	0,060	1,00	0,0600
CELKEM						1,000		1,0000
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K4	xxxxx					1,0000
Základní cena upravená bez Kp		ZC x K4 x K5 x Ki		Kč/m3				2967,3
Základní cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 x Ki x Kp	ZCU	Kč/m3				2504,4
Rok odhadu			rok			2011		
Rok pořízení			rok			1997		
Stáří		S	roků			14		
Způsob výpočtu opotřebení						lineárně		
Celková předpokládaná životnost		Z	roků			80		
Opotřebení		O	%			17,5		
Výchozí cena		CN	Kč			198 272		
Stupeň dokončení stavby		D	%			100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč			198 272		
Odpočet na opotřebení		O	Kč			34 698		
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp			Kč			163 574		
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								
Snížení ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)			%			0		
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč			163 574		
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti		Cn	Kč			138 057		

10.7.5 Porovnávací způsob ocenění

GARÁŽ Č.7					
Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č.18					
Obec					PROTIVÍN
Katastrální území					PROTIVÍN
Indexová průměrná cena			IPC	Kč/m3	1864
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient
Index trhu It - příloha 18a, tab. č.1					It 0,950
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.5					Ip 1,140
1	Význam obce	Bez většího významu	I.	0,00	
2	Úřady v obci	MÚ se stavebním úřadem, banka nebo policie nebo pošta	II.	0,02	
3	Poloha nemovitosti v obci	Vnitřní území obce	III.	0,00	
4	Okolní zástavba a ŽP v okolí nemovitosti	Převažují objekty pro bydlení	III.	0,00	
5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	Základní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	I.	0,00	
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	Základní škola a sportovní zařízení	III.	0,04	
7	Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	Dobrá dostupnost zdravotní péče	III.	0,05	
8	Veřejná doprava	Zastávka hrom. dop. do 500 m	IV.	0,03	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	Odpovídá průměru v kraji	II.	0,00	
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2					Iv 1,040
0	Typ stavby	Svislé konstrukce zděné nebo ŽB se plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II.	B	
1	Druh stavby	Samostatně stojící	II.	0,00	
2	Konstrukce	Obvod. zdívo nebo stěny tl. 15-30 cm	II.	0,00	
3	Technické vybavení	El. proud 230 V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	III.	0,00	
4	Příslušenství - venkovní úprava	Bez příslušenství	II.	-0,01	
5	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
6	Stavebně - technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					I 1,126
Základní cena upravená				Kč/m3	ZCU 2098,45
Výměra				m3	66,82
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč	140 219
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč	140 210

10.7.6 Porovnávací způsob ocenění s databází

GARÁŽ Č.7											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	130 000	0,85	110500,00	1,02	0,70	0,85	0,98	1,04	1,10	0,68	162 403
2.	140 000	0,85	119000,00	1,01	0,73	0,85	0,96	1,00	1,14	0,69	172 715
3.	135 000	0,85	114750,00	1,03	0,67	0,85	0,98	1,02	1,09	0,64	180 441
4.	85 000	0,85	72250,00	1,04	0,60	0,85	0,97	1,00	1,00	0,51	140 431
5.	90 000	0,85	76500,00	0,96	0,67	0,85	0,96	0,94	1,02	0,50	152 779
6.	115 000	0,85	97750,00	1,00	0,60	0,85	1,00	1,00	1,04	0,53	184 295
7.	125 000	0,85	106250,00	1,02	0,60	0,85	0,98	1,00	1,16	0,59	179 670
8.	110 000	0,85	93500,00	1,08	0,63	0,85	1,00	1,02	1,02	0,60	154 574
9.	280 000	0,85	238000,00	1,05	1,17	0,85	1,02	1,08	1,18	1,35	175 839
10.	192 400	0,85	163540,00	1,06	0,67	0,85	0,98	1,02	1,14	0,68	238 924
Celkem průměr (Kč)											174 207
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											26 850
Směrodatná odchylka (Kč)											25 472
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											199 679
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											148 735
Cena zjištěná porovnávacím způsob z databáze											174 200 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00 ; u inzerce přiměřeně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti IO = (K1*K2*K3*K4*K5*K6)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

10.8 GARÁŽ Č. 8

Jedná se o novostavbu dvojgaráže, která se nachází v obci Žďár u Protivína a tvoří příslušenství rodinného domu. Jedno stání uvnitř objektu, druhé pod vzniklým sloupovým přístřeškem. Krytina je skládaná betonová Bramac, konstrukce krovu je dřevěná a střecha sedlová, která umožňuje zřízení podkroví spíše pro skladování materiálu. Okna jsou plastová, dveře a vrata chybí. Podlaha nedokončená, zatím jen základová deska. Omítka a fasáda vápenocementové. Klempířské prvky také chybí. Elektroinstalace světelná.

10.8.1 Výpis z katastru nemovitostí

Parcelní číslo:	st. 89
Výměra [m ²]:	48
Katastrální území:	Žďár u Protivína 795101
Číslo LV:	320
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	<u>bez č.p./č.e. garáž</u>

Vlastnické právo

Jméno:

Jitka Šafandová

Adresa:

Žďár 71, Žďár, 398 11

10.8.2 Katastrální mapa



Katastrální mapa 8

10.8.3 Fotodokumentace



Obrázek 14



Obrázek 15

10.8.4 Nákladový způsob ocenění

Výpočet ceny - GARÁŽ č.8								
Garáž § 8 a přílohy č.9 vyhlášky č.3/2008				typ	A		ŽDÁR	
Střecha					sedlová			
Obestavěný prostor		OP	m3	251,44				
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1375				
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxx	1,12				
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1540				
Koeficient polohový (příloha č.14)		K5	xxxxx	0,85				
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxx	2,158				
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)		Kp	xxxxx	1,048				
Koeficient vybavenosti		K4						
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pásy	S	0,060	100	0,060	1,00	0,0600
2	Obv. stěny	Porotherm tl. 300 mm	N	0,289	100	0,289	1,54	0,4451
3	Stropy	dřevěné trámy	S	0,191	100	0,191	1,00	0,1910
4	Krov	dřevěný, vaznicový	S	0,100	100	0,100	1,00	0,1000
5	Krytina	betonová Bramac	N	0,068	100	0,068	1,54	0,1047
6	Klemp. kce	chybí	C	0,019	0	0,019	0,00	0,0000
7	Úp. povrchů	vápenocementová omítka	S	0,051	100	0,051	1,00	0,0510
8	Dveře	chybí	C	0,023	0	0,023	0,00	0,0000
9	Okna	plastová, dvojsklo	N	0,013	100	0,013	1,54	0,0200
10	Vrata	chybí	C	0,060	0	0,060	0,00	0,0000
11	Podlahy	chybí	C	0,068	0	0,068	0,00	0,0000
12	Elektroinst.	světelná	S	0,058	100	0,058	1,00	0,0580
CELKEM						1,000		1,0298
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K4	xxxxx					1,0298
Základní cena upravená bez Kp ZC x K4 x K5 x Ki			Kč/m3					2909,0
Základní cena upravená s Kp ZC x K4 x K5 x Ki x Kp		ZCU	Kč/m3					3048,6
Rok odhadu			rok			2011		
Rok pořízení			rok			2004		
Stáří		S	roků			7		
Způsob výpočtu opotřebení						lineárně		
Celková předpokládaná životnost		Z	roků			80		
Opotřebení		O	%			8,75		
Výchozí cena		CN	Kč			731 439		
Stupeň dokončení stavby		D	%			100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč			731 439		
Odpočet na opotřebení		O	Kč			64 001		
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp			Kč			667 438		
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								
Snížení ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)			%			0		
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč			667 438		
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti		Cn	Kč			699 475		

10.8.5 Porovnávací způsob ocenění

GARÁŽ Č.8						
Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č.18						
Obec					ŽDÁR	
Katastrální území					ŽDÁR	
Indexová průměrná cena			IPC	Kč/m3	1510	
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						
Znak	Název znaku	Popis kvantitavního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index trhu It - příloha 18a, tab. č.1					It	0,950
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05		
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitavního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.4					Ip	0,890
1	Význam obce	Bez většího významu	I.	0,00		
2	Poloha nemovitosti v obci	Okrajová území obce	II.	0,00		
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	S negativními vlivy na okolí (objekty zemědělské výroby)	I.	-0,05		
4	Obchod, služby, kultura v obci	Pouze obchod se základním sortimentem	II.	0,00		
5	Školství a sport v obci	Žádná základní škola	I.	-0,03		
6	Zdravotní zařízení v obci	Žádné zdravotnické zařízení	I.	-0,03		
7	Veřejná doprava	Omezené dopravní spojení	II.	0,00		
8	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00		
9	Nezaměstnanost v obci a okolí	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00		
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III.	0,00		
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitavního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2					Iv	1,150
0	Typ stavby	Svislé konstrukce zděné nebo ŽB se střechou - krovem umožňující zřízení podkrovní	I.	A		
1	Druh stavby	Samostatně stojící	II.	0,00		
2	Konstrukce	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	II.	0,00		
3	Technické vybavení	Jen el. proud 230 V	II.	-0,02		
4	Příslušenství - venkovní úprava	Bez příslušenství	II.	-0,01		
5	Kritérium jinde neuvedené	Mírně snižující cenu - v blízkosti řeka - povodně	II.	-0,05		
6	Stavebně - technický stav	Stavba ve výborném stavu	III.	1,25		
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					I	0,972
Základní cena upravená				Kč/m3	ZCU	1468,21
Výměra				m3		251,44
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč		369 167
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč		369 160

10.8.6 Porovnávací způsob ocenění s databází

GARÁŽ Č.8											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcí na prameny ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	130 000	0,85	110500,00	1,12	0,44	0,85	0,98	0,92	1,06	0,40	277 605
2.	140 000	0,85	119000,00	1,14	0,46	0,85	0,94	0,90	1,04	0,39	304 536
3.	135 000	0,85	114750,00	1,16	0,42	0,85	0,98	0,89	1,06	0,38	302 110
4.	85 000	0,85	72250,00	1,06	0,38	0,85	1,00	0,93	1,02	0,32	225 423
5.	90 000	0,85	76500,00	1,04	0,42	0,85	0,96	0,95	1,02	0,34	223 267
6.	115 000	0,85	97750,00	1,10	0,38	0,85	0,98	0,95	1,04	0,34	287 933
7.	125 000	0,85	106250,00	1,06	0,38	0,85	0,97	0,90	1,06	0,31	339 823
8.	110 000	0,85	93500,00	1,08	0,40	0,85	0,99	0,92	1,04	0,34	271 644
9.	280 000	0,85	238000,00	1,12	0,73	0,85	0,98	0,95	1,10	0,71	334 789
10.	192 400	0,85	163540,00	1,14	0,42	0,85	0,99	0,93	1,08	0,40	407 352
Celkem průměr (Kč)											297 448
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											54 956
Směrodatná odchylka (Kč)											52 136
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											349 584
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											245 313
Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze											297 400 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce Koeficient redukce na prameny ceny: skutečná kupní cena = 1,00 ; u inzerce přiměřeně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti $IO = (K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

10.9 GARÁŽ Č. 9

Jedná se o krajní řadovou garáž, která je v blízkosti centra města Protivín. Konstrukce je zděná, omítky vnitřní vápenná, vnější břízolit. Vrata plechová, střecha ze ŽB panelů, krytina živičné pásy. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Konstrukce podlahy cementová mazanina. Elektroinstalace světelná. Garáž ve výborném stavu.

10.9.1 Výpis z katastru nemovitostí

Parcelní číslo: 118/2
Výměra [m²]: 19
Katastrální území: Protivín 733857
Číslo LV: 978
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele: bez č.p./č.e. garáž

Vlastnické právo

Jméno:

Adresa:

SJM Strnad Josef a Strnadová Růžena

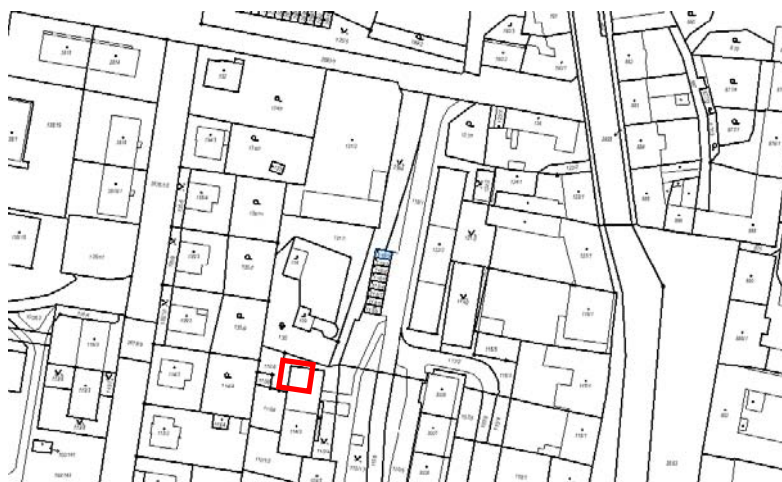
Josef Strnad

Družstevní 589, Protivín, 398 11

Růžena Strnadová

Družstevní 589, Protivín, 398 11

10.9.2 Katastrální mapa



Katastrální mapa 9

10.9.3 Fotodokumentace



Obrázek 16



Obrázek 17

10.9.4 Nákladový způsob ocenění

Výpočet ceny - GARÁŽ č.9								
Garáž § 8 a přílohy č.9 vyhlášky č.3/2008				typ	B		PROTIVÍN	
Střecha					pultová			
Obestavěný prostor		OP	m3	52,32				
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1375				
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxxx	1,00				
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1375				
Koeficient polohový (příloha č.14)		K5	xxxxxx	1				
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxxx	2,158				
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)		Kp	xxxxxx	0,844				
Koeficient vybavenosti		K4						
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,0620
2	Obv. stěny	betonové tvarovky tl. 200 mm	S	0,301	100	0,301	1,00	0,3010
3	Stropy	betonové panely	S	0,262	100	0,262	1,00	0,2620
4	Krov	chybí	C	xxxxxx	0	xxxxxx	0,00	0,0000
5	Krytina	2 x IPA	S	0,057	100	0,057	1,00	0,0570
6	Klemp. kce	pozinkovaný plech	S	0,029	100	0,029	1,00	0,0290
7	Úp. povrchů	vápenná omítka, břízolit	S	0,048	100	0,048	1,00	0,0480
8	Dveře	chybí	C	0,027	0	0,027	0,00	0,0000
9	Okna	chybí	C	0,014	100	0,014	0,00	0,0000
10	Vrata	plechová	S	0,068	100	0,068	1,00	0,0680
11	Podlahy	cementová mazanina	S	0,072	100	0,072	1,00	0,0720
12	Elektroinst.	světelná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,0600
CELKEM						1,000		0,9590
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)			K4	xxxxxx				0,9590
Základní cena upravená bez Kp ZC x K4 x K5 x Ki				Kč/m3				2845,6
Základní cena upravená s Kp ZC x K4 x K5 x Ki x Kp			ZCU	Kč/m3				2401,7
Rok odhadu				rok		2011		
Rok pořízení				rok		1980		
Stáří			S	roků		31		
Způsob výpočtu opotřebení						lineárně		
Celková předpokládaná životnost			Z	roků		80		
Opotřebení			O	%		38,75		
Výchozí cena			CN	Kč		148 881		
Stupeň dokončení stavby			D	%		100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč		148 881		
Odpočet na opotřebení			O	Kč		57 692		
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp				Kč		91 190		
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								
Snížení ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)				%		0		
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč		91 190		
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti			Cn	Kč		76 964		

10.9.5 Porovnávací způsob ocenění

GARÁŽ Č.9					
Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č.18					
Obec					PROTIVÍN
Katastrální území					PROTIVÍN
Indexová průměrná cena			IPC	Kč/m3	1864
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient
Index trhu It - příloha 18a, tab. č.1					It 0,950
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.2					Ip 1,150
1	Poloha v obci	V souvisle zastavěné části obce poblíž centra obce	IV.	0,10	
2	Dopravní dostupnost	Nejbližší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti do 300 m	II.	0,00	
3	Obyvatelstvo v okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
4	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Pozitivní změny - nová bytová výstavba	IV.	0,05	
5	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2					Iv 0,890
0	Typ stavby	Svislé konstrukce zděné nebo ŽB s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II.	B	
1	Druh stavby	Řadová	I.	-0,01	
2	Konstrukce	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	II.	0,00	
3	Technické vybavení	Jen el. proud 230 V	II.	-0,02	
4	Příslušenství - venkovní úprava	Bez příslušenství	II.	-0,01	
5	Kritérium jinde neuvedené	Významně zvyšující cenu - v dobré dostupnosti centra města s novou výstavbou bytových domů	V.	0,10	
6	Stavebně - technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	III.	0,84	
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					I 0,973
Základní cena upravená				Kč/m3	ZCU 1813,23
Výměra				m3	52,32
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč	94 868
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč	94 860

10.9.6 Porovnávací způsob ocenění s databází

GARÁŽ Č.9											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	130 000	0,85	110500,00	1,04	1,11	1,00	0,98	1,06	1,06	1,27	87 302
2.	140 000	0,85	119000,00	1,02	1,16	1,00	0,96	1,02	1,04	1,20	98 940
3.	135 000	0,85	114750,00	1,00	1,05	1,00	0,97	1,03	1,06	1,11	102 935
4.	85 000	0,85	72250,00	1,06	0,95	1,00	1,02	1,05	1,02	1,10	65 860
5.	90 000	0,85	76500,00	1,04	1,05	1,00	1,00	0,98	1,02	1,09	69 908
6.	115 000	0,85	97750,00	0,96	0,95	1,00	1,02	1,00	1,04	0,96	101 320
7.	125 000	0,85	106250,00	0,98	0,95	1,00	1,02	1,04	1,06	1,04	101 776
8.	110 000	0,85	93500,00	0,94	1,00	1,00	1,03	1,03	1,04	1,04	90 152
9.	280 000	0,85	238000,00	1,04	1,84	1,00	1,06	1,08	1,10	2,41	98 652
10.	192 400	0,85	163540,00	1,00	1,05	1,00	1,02	1,04	1,08	1,21	135 610
Celkem průměr (Kč)											95 245
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											19 401
Směrodatná odchylka (Kč)											18 406
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											113 651
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											76 840
Cena zjištěná porovnávacím způsob z databáze											95 200 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící											
K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu											
K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu											
K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce											
Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00 ; u inzerce přiměřeně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti IO = (K1*K2*K3*K4*K5*K6)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

10.10 GARÁŽ Č. 10

Garáž se nachází v oblasti s rodinnou výstavbou v obci Protivín a tvoří příslušenství RD. Jedná se o samostatně stojící garáž, která je provedena z cihelného zdiva, strop je dřevěný, střecha je pultová s krytinou Bramac. Okna, dveře a vrata jsou dřevěná. Podlaha cementová mazanina, elektroinstalace světelná. Krov je dřevěný a umožňuje zřízení podkroví pro skladování věcí. Omítky vápenné. Za garáží se nachází sklad. Garáž ve velmi dobrém stavu bez potřeby oprav.

10.10.1 Výpis z katastru nemovitostí

Parcelní číslo:	2389/15
Výměra [m ²]:	31
Katastrální území:	Protivín 733857
Číslo LV:	1358
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	bez č.p./č.e. garáž

Vlastnické právo:

Jméno:

Pavel Hrdina

Adresa:

Na skále 784, Protivín, 398 11

10.10.2 Katastrální mapa



Katastrální mapa 10

10.10.3 Fotodokumentace



Obrázek 18



Obrázek 19

10.10.4 Nákladový způsob ocenění

Výpočet ceny - GARÁŽ č.10								
Garáž § 8 a přílohy č.9 vyhlášky č.3/2008				typ	A		PROTIVÍN	
Střecha					pultová			
Obestavěný prostor		OP	m3	140,38				
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1375				
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxx	1,12				
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1540				
Koeficient polohový (příloha č.14)		K5	xxxxx	1				
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxx	2,158				
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)		Kp	xxxxx	0,844				
Koeficient vybavenosti		K4						
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pásy	S	0,060	100	0,060	1,00	0,0600
2	Obv. stěny	cihelné bloky tl. 250 mm	N	0,289	100	0,289	1,54	0,4451
3	Stropy	dřevěné trámy	S	0,191	100	0,191	1,00	0,1910
4	Krov	dřevěný, pozedni, krokve	S	0,100	100	0,100	1,00	0,1000
5	Krytina	skládaná Bramac	N	0,068	100	0,068	1,54	0,1047
6	Klemp. kce	pozinkovaný plech	S	0,019	100	0,019	1,00	0,0190
7	Úp. povrchů	vápenná omítka	S	0,051	100	0,051	1,00	0,0510
8	Dveře	dřevěné	S	0,023	100	0,023	1,00	0,0230
9	Okna	dřevěné, jednoduché	S	0,013	100	0,013	1,00	0,0130
10	Vrata	dřevěná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,0600
11	Podlahy	cementová mazanina	S	0,068	100	0,068	1,00	0,0680
12	Elektroinst.	světelná (400 V)	S	0,058	100	0,058	1,00	0,0580
CELKEM						1,000		1,1928
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K4	xxxxx					1,1928
Základní cena upravená bez Kp		ZC x K4 x K5 x Ki		Kč/m3				3964,0
Základní cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 x Ki x Kp	ZCU	Kč/m3				3345,6
Rok odhadu			rok			2011		
Rok pořízení			rok			1985		
Stáří		S	roků			26		
Způsob výpočtu opotřebení						lineárně		
Celková předpokládaná životnost		Z	roků			80		
Opotřebení		O	%			32,5		
Výchozí cena		CN	Kč			556 465		
Stupeň dokončení stavby		D	%			100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč			556 465		
Odpočet na opotřebení		O	Kč			180 851		
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp			Kč			375 614		
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								
Snížení ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)			%			0		
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč			375 614		
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti		Cn	Kč			317 018		

10.10.5 Porovnávací způsob ocenění

GARÁŽ Č.10						
Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č.18						
Obec					PROTIVÍN	
Katastrální území					PROTIVÍN	
Indexová průměrná cena			IPC	Kč/m3	1864	
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index trhu It -příloha 18a, tab. č.1					It	0,920
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05		
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Negativní - sousedské vztahy	I.	-0,03		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.5					Ip	1,100
1	Význam obce	Bez většího významu	I.	0,00		
2	Úřady v obci	MÚ se stavebním úřadem, banka nebo policie nebo pošta	II.	0,02		
3	Poloha nemovitosti v obci	Okrajová území obce	II.	-0,01		
4	Okolní zástavba a ŽP v okolí nemovitosti	Převažují objekty pro bydlení	III.	0,00		
5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	Základní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	I.	0,00		
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	Základní škola a sportovní zařízení	III.	0,04		
7	Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	Dobrá dostupnost zdravotní péče	III.	0,05		
8	Veřejná doprava	Zast. hr. dop. od 500m do 1000 m s více jak 4 prav.spoji/den	III.	0,00		
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00		
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	Odpovídá průměru v kraji	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2					Iv	0,841
0	Typ stavby	Svislé konstrukce zděné nebo ŽB se střechou - krovem umožňující zřízení podkrovní	I.	A		
1	Druh stavby	Samostatně stojící	II.	0,00		
2	Konstrukce	Obvod. zdívo nebo stěny tl. 15-30 cm	II.	0,00		
3	Technické vybavení	El. proud 230 V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	III.	0,00		
4	Příslušenství - venkovní úprava	Bez příslušenství	II.	-0,01		
5	Kritérium jinde neuvedené	Významně snižující cenu - nalepená na sousední stavbu	I.	-0,10		
6	Stavebně - technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	0,95		
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					I	0,851
Základní cena upravená				Kč/m3	ZCU	1586,53
Výměra				m3		140,38
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč		222 717
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč		222 710

10.10.6 Porovnávací způsob ocenění s databází

GARÁŽ Č.10											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcí na prameny ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	130 000	0,85	110500,00	1,04	0,68	0,90	0,92	0,92	1,08	0,58	190 647
2.	140 000	0,85	119000,00	1,03	0,71	0,90	0,90	0,90	1,04	0,55	214 728
3.	135 000	0,85	114750,00	1,05	0,65	0,90	0,90	0,91	1,03	0,51	223 116
4.	85 000	0,85	72250,00	1,05	0,58	0,90	0,92	0,92	1,06	0,49	146 762
5.	90 000	0,85	76500,00	0,99	0,65	0,90	0,91	0,93	1,05	0,51	149 762
6.	115 000	0,85	97750,00	1,02	0,58	0,90	0,93	0,94	1,08	0,50	194 236
7.	125 000	0,85	106250,00	1,06	0,58	0,90	0,89	0,93	1,08	0,50	214 572
8.	110 000	0,85	93500,00	1,09	0,61	0,90	0,89	0,91	1,06	0,52	181 140
9.	280 000	0,85	238000,00	1,07	1,13	0,90	0,94	0,96	1,10	1,08	220 522
10.	192 400	0,85	163540,00	1,08	0,65	0,90	0,93	0,93	1,08	0,59	279 190
Celkem průměr (Kč)											201 467
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											38 685
Směrodatná odchylka (Kč)											36 700
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											238 167
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											164 767
Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze											201 400 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce Koeficient redukce na prameny ceny: skutečná kupní cena = 1,00 ; u inzerce přiměřeně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti $IO = (K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

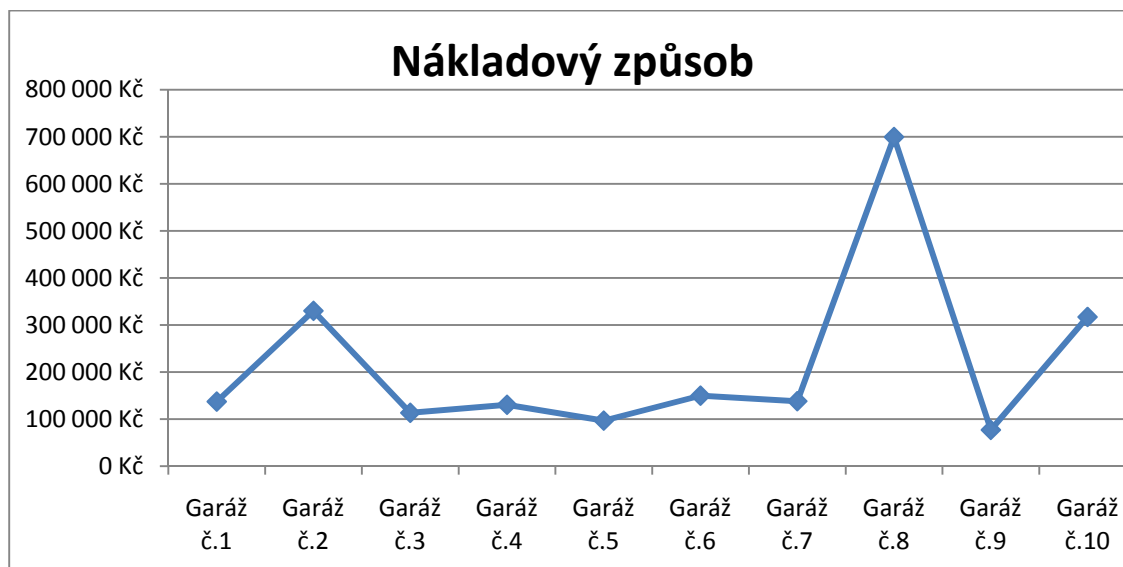
11 ZÁVĚR

Vzhledem ke třem vybraným způsobům oceňování se provede závěrečná rekapitulace. Pro každý způsob bude uvedena tabulka cen, graf a také vysvětlení k průběhu grafu. Nakonec bude provedena celková rekapitulace a zhodnocení.

11.1 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ

Nákladový způsob	
Garáž č.1	137 205 Kč
Garáž č.2	330 026 Kč
Garáž č.3	113 322 Kč
Garáž č.4	130 404 Kč
Garáž č.5	96 761 Kč
Garáž č.6	149 787 Kč
Garáž č.7	138 057 Kč
Garáž č.8	699 475 Kč
Garáž č.9	76 964 Kč
Garáž č.10	317 018 Kč

Tabulka cen - nákladový způsob



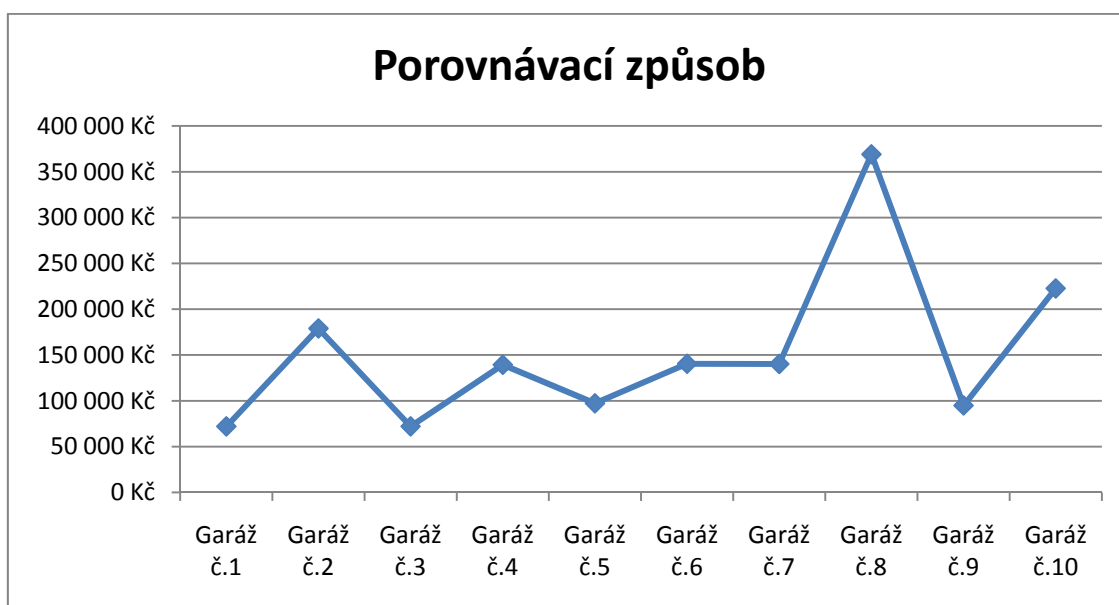
Graf - nákladový způsob

Výchyly v grafu jsou způsobeny zejména velikostí obestavěného prostoru garáže, velmi dobrého technického stavu a také nízkým opotřebením, které je dáno stářím nemovitosti. Nejpatrnější je to u garáže č.8, která byla realizována v roce 2004 a je tedy nejmladší ze všech oceňovaných nemovitostí a zároveň má největší obestavěný prostor.

11.2 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ

Porovnávací způsob	
Garáž č.1	71 980 Kč
Garáž č.2	178 950 Kč
Garáž č.3	72 060 Kč
Garáž č.4	139 340 Kč
Garáž č.5	97 200 Kč
Garáž č.6	140 380 Kč
Garáž č.7	140 210 Kč
Garáž č.8	369 160 Kč
Garáž č.9	94 860 Kč
Garáž č.10	222 710 Kč

Tabulka cen - porovnávací způsob



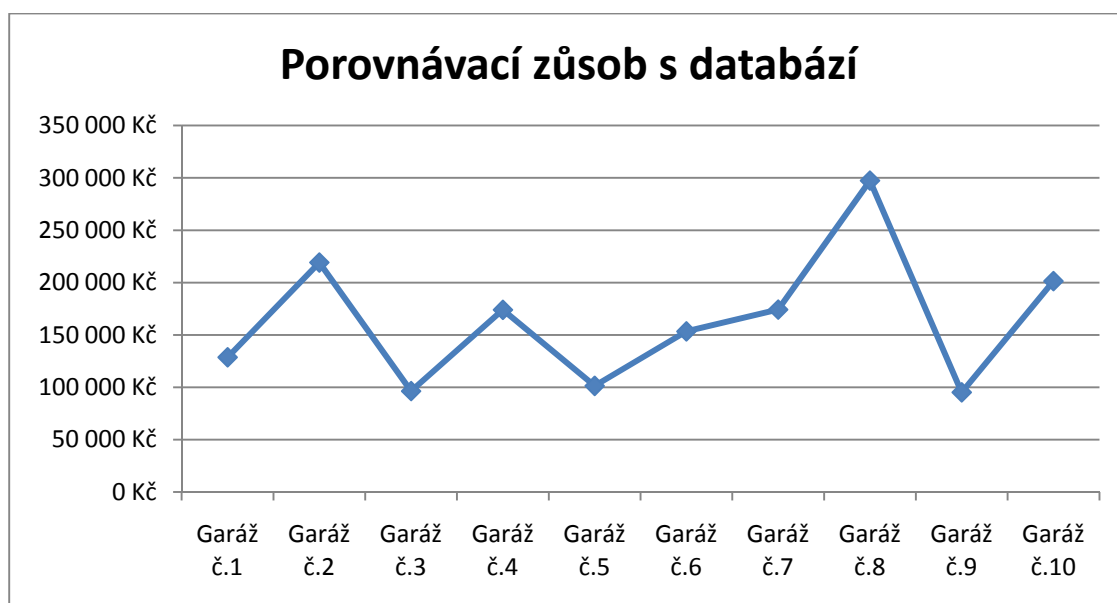
Graf - porovnávací způsob

Také u grafu, kde hodnotíme porovnávací způsob oceňování nemovitostí, jsou patrné podobné výchyly celkových cen nemovitostí. Je to způsobeno zejména polohou, vybaveností a technickým stavem nemovitosti. Opět značnou roli hraje celkový obestavěný prostor jednotlivých garáží, a proto garáže č.2, č.8 a č.10 mají nejvyšší ceny.

11.3 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ S DATABÁZÍ

Porovnávací způsob s databází	
Garáž č.1	128 700 Kč
Garáž č.2	219 200 Kč
Garáž č.3	96 400 Kč
Garáž č.4	174 000 Kč
Garáž č.5	101 400 Kč
Garáž č.6	153 400 Kč
Garáž č.7	174 200 Kč
Garáž č.8	297 400 Kč
Garáž č.9	95 200 Kč
Garáž č.10	201 400 Kč

Tabulka cen - porov. způsob s databází



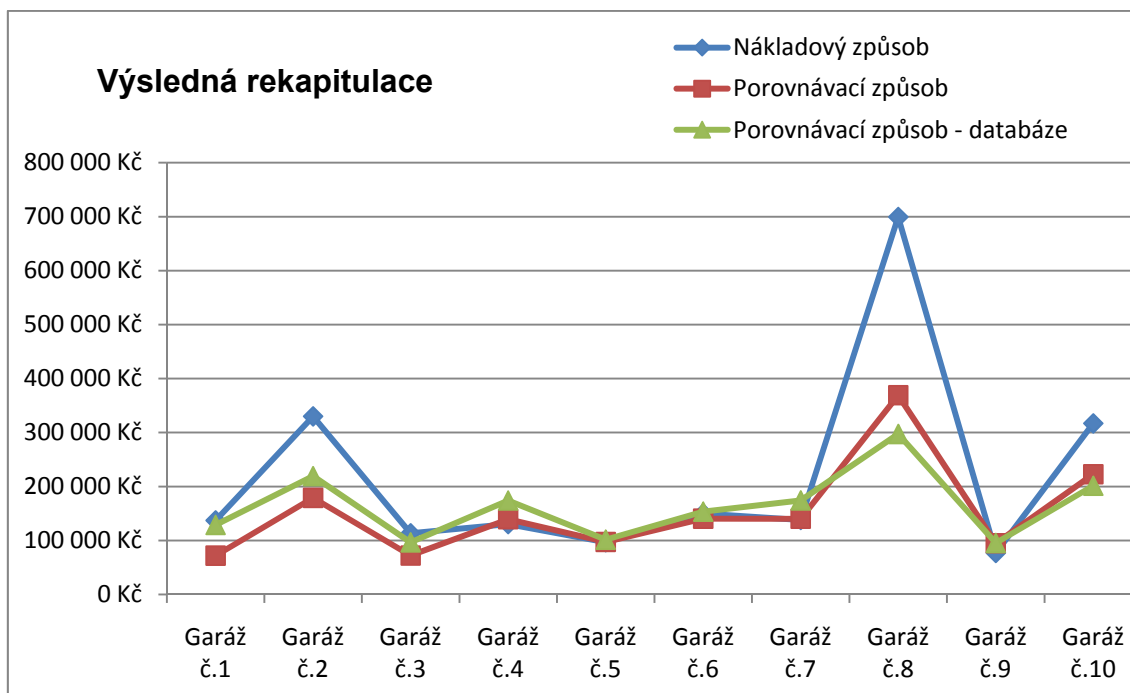
Graf - porovnávací způsob s databází

Poslední metoda by měla co nejpřesněji hodnotit realitní trh z hlediska cen nemovitostí typu garáž. Ale je to závislé na hodnotících kritériích, také na vybraných nemovitostech, které nám tvoří příslušnou databázi. Databáze je zvolena v oblastech Jihočeského kraje, které jsou nejbližší okresu Písek. Samozřejmě nejlepší variantou by byla databáze nemovitostí typu garáž pouze z okresu Písek, bohužel tolik garáží se v rejstříku realitních kanceláří nenachází. Hodnotící koeficienty K1, K3 – K6 jsem zvolil v rozmezí 0,8 - 1,2. Pouze koeficient K2, který upravuje velikost objektu, je zvolen poměrem jednotlivých zastavěných ploch, což ve finále mělo velký vliv na celkové ceny nemovitostí. Čím menší byl výsledný koeficient IO, tím větší byla cena garáže. Velké rozdíly v cenách jsou patrné u garáží s velkou zastavěnou plochou.

11.4 REKAPITULACE

Výsledná rekapitulace			
	Nákladový způsob	Porovnávací způsob	Porovnávací způsob - databáze
Garáž č.1	137 205 Kč	71 980 Kč	128 700 Kč
Garáž č.2	330 026 Kč	178 950 Kč	219 200 Kč
Garáž č.3	113 322 Kč	72 060 Kč	96 400 Kč
Garáž č.4	130 404 Kč	139 340 Kč	174 000 Kč
Garáž č.5	96 761 Kč	97 200 Kč	101 400 Kč
Garáž č.6	149 787 Kč	140 380 Kč	153 400 Kč
Garáž č.7	138 057 Kč	140 210 Kč	174 200 Kč
Garáž č.8	699 475 Kč	369 160 Kč	297 400 Kč
Garáž č.9	76 964 Kč	94 860 Kč	95 200 Kč
Garáž č.10	317 018 Kč	222 710 Kč	201 400 Kč

Tabulka cen - výsledná rekapitulace



Graf - výsledná rekapitulace

Každý ze způsobů oceňování má svá úskalí, v nákladové metodě se bere v potaz hlavně obestavěný prostor a typ nemovitosti, základní cena je přiřazena z přílohy č.9 vyhlášky č. 3/2008 Sb., která se upraví koeficientem vybavenosti, koeficientem polohy a koeficientem změny cen staveb. Velký vliv má také stáří nemovitosti, které se projeví v ceně odpočtu za opotřebení. Výsledná cena se vynásobí koeficientem prodejnosti určeného dle přílohy č.39 vyhláška č. 3/2008 Sb.

V porovnávacím způsobu oceňování určujeme indexovou průměrnou cenu na 1m³ obestavěného prostoru dle přílohy č.18 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tato indexová cena se vynásobí koeficientem cenového porovnání a získáme tak upravenou základní cenu, která se vynásobí obestavěným prostorem. Koeficient cenového porovnání se stanoví na základě indexů trhu, polohy a konstrukce a vybavení.

Třetím způsobem oceňování je porovnávací způsob s databází, kde si nejprve musíme vytvořit databázi obdobných nemovitostí, jako jsou nemovitosti, které chceme touto metodou oceňovat. Dále si musíme stanovit meze hodnotících kritérií, v kterých se budeme při určování koeficientů K1 – K6 pohybovat. Vynásobením koeficientů K1 – K6 dostaneme výsledný koeficient IO, kterým podělíme jednotlivé ceny nemovitostí v databázi. Ceny musí být po redukci. Výsledná cena je určena aritmetickým průměrem jednotlivých cen.

Ceny se v rámci každého oceňovacího způsobu pohybují v určité relaci, která tvoří v rámci každé oceňované nemovitosti drobné výchyly. Z grafu je vidět, že garáže s velkým obestavěným prostorem mají nejvyšší cenu určenou dle nákladové metody a naopak nižší ceny jsou stanoveny porovnávacími metodami. U garáží, které mají obestavěný prostor nižší, se ceny u všech způsobů ocenění pohybují v přibližně stejných relacích.

11.5 VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem diplomové práce bylo srovnání jednotlivých způsobů ocenění pro nemovitost typu garáž v zadané lokalitě. Proto bylo ocenění provedeno nákladovou metodou a porovnávací metodou dle vyhlášky č.3/2008 Sb. a dále porovnávací metodou s databází. Databázi jsem vytvořil na základě nabídky realitních kanceláří, které v zadané lokalitě působí.

Vybrané nemovitosti byly všechny osobně navštíveny a po domluvě s majiteli se provedlo místní šetření. Na základě místního šetření se zhotovila dokumentace, která je zapotřebí k adekvátnímu ocenění jednotlivých garáží. Jakmile byly zhotoveny veškeré podklady, provedlo se ocenění všemi vybranými způsoby pro každou garáž jednotlivě.

Při vypracovávání diplomové práce bylo zjištěno, že realitní trh je stále poznamenán probíhající ekonomickou krizí, která zasáhla realitní trh v minulém roce. Ceny garáží v Píseckém okrese mají stagnující tendenci a nebo mírný pokles. Nemovitosti jsou na trhu déle než v minulých letech.

Prodej garáží je ovlivněn hlavně malým zájmem o koupi takovéto nemovitosti. Většina mnou oslovených realitních kanceláří vůbec ve své nabídce garáže nemá, a pokud ano, jedná se o výjimečné případy. Podle mého uvážení čím dál více lidí parkuje svá auta před domem a nebo v blízkosti nemovitosti, kde bydlí. Auto se stalo spotřebním zbožím a tendence parkovat auta v garážích mizí. Většina lidí potřebuje auto každý den a to zejména k dopravě do zaměstnání a nebo k vlastnímu podnikání. Pokud má někdo zájem o koupi garáže, není to za účelem parkování auta, ale za účelem skladování nejrůznějších věcí, hlavně sezonních věcí.

Další vliv na trh s garážemi v Píseckém okrese mají územní plány, kde se s novou výstavbou řadových garáží nepočítá.

12 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění zákona č. 155/2010 Sb.
- [2] ŠTEFAN, R.: Teorie oceňování nemovitostí. 1. vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická – Institut oceňování majetku 2002. 70 s. ISBN 80-245-0205-4
- [3] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákona č. 281/2009 Sb.
- [4] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 296/2007 Sb.
- [5] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) ve znění zákona č. 8/2009 Sb.
- [6] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). Poslední novelizace vyhláškou č. 364/2010 Sb.
- [7] www.ckait.cz
- [8] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí ve znění zákona č. 281/2009 Sb. a zákona č. 199/2010 Sb.
- [9] ČSN 73 4055 – Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů
- [10] HÜTTER, D.: Základy oceňování nemovitostí. 2. vydání. Brno: Vysoká škola realitní – Institut Franka Dysona 2010. 60 s. ISBN 978-80-904261-5-3
- [11] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění zákona č. 230/2006 Sb.
- [12] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R.: Oceňování nemovitostí. Praha: Vysoká České vysoké učení technické 2008. 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4
- [13] HÜTTER, D.: Základy oceňování nemovitostí. 1. vydání. Brno: Vysoká škola realitní s.r.o. – Institut Franka Dysona 2008. 90 s. ISBN 978-80-254-2664-7
- [14] BRADÁČ, A. a kolektiv: Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- [15] DÖRFL, L., KRATĚNA, J., ORT, P., VÁCHA, V.: Soudní znaleství aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí. 1. vydání. Praha: České vysoké učení technické 2009. 148 s. ISBN 978-80-01-04307-3

- [16] CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. dotisk 1. vyd. Praha: EDIČNÍ ODDĚLENÍ VŠE, Praha, 1998. 160 str. ISBN 80 – 7079 – 690 – 1
- [17] www.e-skripta.eu
- [18] KLEIN Š., KESSLEROVÁ P. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s. Praha 7, 2009. 112 str. ISBN 978 – 80 – 247 – 3200 – 8
- [19] www.stavitel.ihned.cz, Analýza realitního trhu v roce 2010, Ing. Petr Ortl, PhD., Bankovní institut vysoká škola a.s. 2011
- [20] www.czso.cz
- [21] www.muprotivin.cz/
- [22] Vyhláška č.3/2008 Sb.

13 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A: Databáze garáží – porovnávací způsob ocenění

Výkresy: Garáž č.1
Garáž č.2
Garáž č.3
Garáž č.4
Garáž č.5
Garáž č.6
Garáž č.7
Garáž č.8
Garáž č.9
Garáž č.10